

**ARGENTINA**

**MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA, VIVIENDA Y SERVICIOS PÚBLICOS  
SUBSECRETARÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL**

**MINISTERIO DE ECONOMÍA Y PRODUCCION DE LA NACIÓN  
SECRETARÍA DE POLÍTICA ECONÓMICA  
UNIDAD DE PREINVERSIÓN (UNPRE)  
PROGRAMA MULTISECTORIAL DE PREINVERSIÓN II  
PRÉSTAMO BID 925 OC-AR**

**TERMINOS DE REFERENCIA**

**“PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL.  
PROYECTOS VIALES Y DE SANEAMIENTO Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO  
LOCAL PARA EL PARTIDO DE SUIPACHA” – ESTUDIO 1.EE.301**

**INFORME CONSOLIDADO**

**COORDINADOR**

Dr. Arq. Fernando Tauber

**FEBRERO DE 2009**

.....  
Firma Coordinador  
DR. ARQ. FERNANDO TAUBER

.....  
Firma Rep. Entidad Beneficiaria  
ARQ. MARCELO MARCEL

## **INDICE**

### **COMPONENTE 1: Situación actual y propuesta de estrategias de Desarrollo Local.**

1. Definir Hipótesis de trabajo para orientar la investigación preliminar y vincular los objetivos del trabajo con la Agenda de Gobierno.
2. Identificación de los recursos y de las actividades de mayor relevancia en la economía local.
3. Identificación y evaluación del impacto de las obras o acciones de nivel regional sobre el territorio local.
4. Identificación de áreas de oportunidad, sectores y nichos productivos y sinergias intersectoriales.
5. Evaluación de la situación actual y síntesis diagnóstica en materia de Desarrollo Local.
6. Formulación de escenarios tendenciales considerando contextos de expansión, estancamiento y retracción económica, indicando alternativas de desarrollo local para el partido.
7. Definición del perfil del municipio y propuesta del rol e inserción del partido en la región.
8. Definición de estrategias de desarrollo local.
9. Propuesta de articulación de estrategias de desarrollo local con el ordenamiento territorial.

### **PRODUCTOS ESPERADOS:**

DIAGNÓSTICO ACTUALIZADO.

DEFINICIÓN DEL PERFIL DEL MUNICIPIO Y PROPUESTA DEL ROL E INSERCIÓN DEL PARTIDO EN LA REGIÓN.

PROPUESTAS DE ESTRATEGIAS DE DESARROLLO LOCAL.

PROPUESTA DE ARTICULACIÓN DE ESTRATEGIAS DE DESARROLLO LOCAL CON EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

### **COMPONENTE 2: Diagnóstico y Propuesta de Plan de Ordenamiento y Desarrollo urbano y territorial.**

10. Definir Hipótesis de Trabajo para orientar la investigación preliminar y vincular los objetivos del trabajo con la Agenda de Gobierno.
11. Definir pautas para la producción de documentos Técnicos y de Cartografía, a diferentes escalas: regional, urbana y áreas de proyecto.
12. Recopilar y hacer el análisis crítico de la Normativa en vigencia
13. Caracterizar la Estructura Urbana y Territorial actual.
  - Aspectos sociodemográficos y situación económica.
  - Marco normativo e institucional.
  - Medio físico y recursos naturales.
  - Infraestructura física (accesibilidad, conectividad, movilidad y vialidad, vínculos con la estructura productiva, comunicaciones).
  - Obras públicas ejecutadas, en ejecución o en cartera.
  - Servicios sanitarios: estado y potencialidad de carga de las redes existentes considerando la posibilidad de densificación.
  - Uso del suelo real, caracterización del estado parcelario y del mercado de suelo urbano.
  - Áreas de fragilidad ambiental y detección de actividades molestas y/o peligrosas.
  - Aspectos sociales, culturales y demográficos para inferir tendencias: migraciones, crecimiento poblacional, turismo, etc.

14. Formular escenarios económicos tendenciales para el distrito

- Datos socio demográficos
- Evolución de la base económica
- Producción y empleo
- Distribución de la renta
- Localización del consumo
- Evolución tendencial del Modelo Territorial existente en los distintos aspectos analizados.

15. Sintetizar problemas y potencialidades. Actualizar la matriz FODA.

16. Identificar el rol de la región y el perfil del municipio.

17. Formular escenarios prospectivos -en contextos de expansión, estancamiento o retracción- e indicar alternativas de desarrollo urbano y territorial para el Partido.

18. Producir la cartografía diagnóstica y la cartografía síntesis actual del Partido.

19. Proponer un Modelo de Ordenamiento Territorial deseado.

- Propuesta de sistema de espacios verdes y su modalidad de gestión
  - Propuesta de estructura vial y sistema de movimientos. Definición de accesos, centralidades y usos en relación a dicha estructura.
  - Criterios de valorización, protección y manejo integrado de recursos naturales y culturales
  - Criterios de inserción regional. Relación del municipio de Suipacha con los partidos de San Andrés de Giles, Mercedes, Navarro, Chivilcoy, Chacabuco y Carmen de Areco.
  - Criterios en relación de la ciudad de Suipacha con el campo.
  - Criterios en relación de la ciudad de Suipacha con la otra localidad del partido: Rivas.
  - Criterios de expansión, completamiento y/o densificación urbana según proyección de crecimiento demográfico y capacidad de las infraestructuras.
  - Criterios para completamiento y creación de nuevas áreas industriales.
  - Estrategias para el tratamiento de grandes predios urbanos en condiciones de vacantes o con cesiones precarias de usos.
20. Definir y jerarquizar el sistema de objetivos generales y particulares y de criterios orientadores para dirigir las acciones hacia el modelo territorial propuesto.
21. Definir la Estrategia general de desarrollo Territorial. Identificación de áreas de intervención y acciones.

**PRODUCTOS ESPERADOS:**

-DIAGNÓSTICO ACTUALIZADO

-PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE SUIPACHA

**COMPONENTE 3: Instrumentos Normativos y de Gestión.**

22. Formular normas de Ordenamiento Territorial acordes normativas vigentes.

**PRODUCTOS ESPERADOS:**

REVISION Y AJUSTE DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

FORMULACION DE NORMAS VINCULADAS A PROYECTOS PARTICULARES

**COMPONENTE 4: Programas Prioritarios y Proyectos particulares**

1. Estudio y propuesta para el área arroyo Cañada Suipacha.

Estudio del sistema de saneamiento hidráulico del área urbana

Evaluar sistemas alternativos de saneamiento hidráulico

Determinar acciones y obras para el saneamiento de hidráulico del área urbana

2. Estudio y proyectos de accesibilidad y conectividad regional y local.

Evaluar un sistema jerarquizado, de accesibilidad y conectividad local.

Evaluar sistemas de trazas del área rural que garanticen su rol en el sistema productivo

Relevar y dimensionar los distintos flujos de transporte de carga y los potenciales de acuerdo a los escenarios previstos

Diseñar el nuevo sistema de red vial jerarquizada

23. Producir cartografía, diagnóstico y pautas programáticas y proyectuales

24. Elaborar los partidos urbanísticos y croquis preliminares de cada sitio

25. Desarrollar los anteproyectos completos con estimación de costos

26. Hacer el análisis jurídico – institucional de las herramientas de gestión

27. Identificar otras obras y proyectos urbanos o rurales a ejecutar

28. Identificar intervenciones que trascienden los proyectos particulares

**PRODUCTOS ESPERADOS:**

FORMULACION DE PROGRAMAS PRIORITARIOS Y PROYECTOS PARTICULARES

ESTUDIO Y PROPUESTA PARA EL SANEAMIENTO DEL ARROYO CAÑADA  
SUIPACHA

PROYECTO DE ESTRUCTURACIÓN VIAL DEL PARTIDO DE SUIPACHA Y SU  
CIUDAD CABECERA



## **COMPONENTE 1**

### **Situación actual y propuesta de estrategias de Desarrollo Local**

## **1. DEFINIR HIPÓTESIS DE TRABAJO PARA ORIENTAR LA INVESTIGACIÓN PRELIMINAR Y VINCULAR LOS OBJETIVOS DEL TRABAJO CON LA AGENDA DE GOBIERNO.**

### **Marco conceptual del desarrollo local**

Los procesos de cambio estructural en los municipios, demandan de un planteamiento eficaz y eficiente de reestructuración desde los propios escenarios territoriales, con variables claves para su desarrollo, como son la incorporación de innovaciones en el tejido productivo, la superior calificación de los recursos humanos según las características locales existentes, la atención a las condiciones propias del medio ambiente y la adaptación institucional.

Por ello el *enfoque de desarrollo local* obliga a una primera conceptualización, a fin de poder precisar la importancia del mismo en cada territorio<sup>1</sup>, verificando que requiere de matices importantes tales como:

- Desarrollo local no es únicamente desarrollo municipal. El sistema productivo local incluye el conjunto de relaciones y eslabonamientos productivos y comerciales relevantes para explicar la eficiencia productiva y competitividad del territorio y no tiene porqué coincidir con las delimitaciones administrativas de un municipio, región o provincia.
- Desarrollo local no es sólo desarrollo endógeno. Las iniciativas de desarrollo local se basan también en el aprovechamiento de oportunidades de dinamismo exógeno, dentro de una estrategia de desarrollo decidida localmente.
- Desarrollo local es un enfoque territorial de “abajo-arriba”, pero debe buscar intervenciones de los restantes niveles decisionales (provincia, región y nivel central) que faciliten el logro de los objetivos de las estrategias planteadas.
- El desarrollo local no se limita sólo al desarrollo económico local, sino que integra igualmente los aspectos ambientales, culturales, sociales, institucionales y de desarrollo humano del ámbito territorial.
- El desarrollo local toma como unidad de actuación principal el territorio por lo cuál el medio rural no puede pensarse de forma aislada al desarrollo del medio urbano, ambos conforman un conjunto de funciones económicas y sociales relacionadas<sup>2</sup>.

En síntesis, la implementación de estrategias para el desarrollo local y regional, es un proceso complejo y dinámico que permite prever los problemas del futuro y las oportunidades de progreso de una comunidad en función de un conocimiento preciso del estado actual y anterior de situación, de su contexto, de la dinámica de las proyecciones y tendencias, de las dificultades a superar y las ventajas a ampliar.

Estos conceptos involucran factores y actores ambientales, sociales y económicos, que intervienen y condicionan la calidad de vida y las oportunidades de crecimiento de un

---

<sup>1</sup> El desarrollo local es entendido de diversas maneras: (1) desarrollo de un nivel territorial inferior, como puede ser el desarrollo de un municipio o de una comarca (micro región); (2) desarrollo endógeno, como resultado del aprovechamiento de los recursos locales de un determinado territorio; (3) como una forma alternativa al tipo de desarrollo concentrador y excluyente predominante, el cual se basa esencialmente en un enfoque vertical de “arriba-abajo”, en la toma de decisiones.

<sup>2</sup> Elgue, M. El medio rural precisa de insumos, maquinaria y servicios suministrados desde los mercados urbanos para la venta de productos. El medio urbano precisa de los recursos naturales (agua potable, materias primas, etc.) y otros bienes y servicios (residenciales, ocio y deporte, naturaleza, etc.) que se producen en el medio rural. En la actualidad las zonas rurales son cada vez más valoradas por razones ecológicas, para despliegue de actividades al aire libre, mejora de la calidad residencial y estilo de vida, y conservación del medio natural asegurador de la oferta de bienes y servicios ambientales.

territorio. Para articular estos factores, múltiples y diversos, es imprescindible contar con una fuerte base de conocimiento que fundamente las decisiones, con objetivos comunes y prioridades concertadas entre el conjunto de la comunidad; con un plan y con una estrategia para alcanzarlos.

El Estado, en todas sus escalas, pero fundamentalmente en la municipal, necesita asumir un rol de conducción del proceso de desarrollo de su comunidad con objetivos y prioridades que sean los del conjunto y estrategias para alcanzarlos que se fundamenten en un conocimiento preciso de cada uno de los factores que componen el ambiente local.

### **Hipótesis de Trabajo**

Las propuestas de Estrategias de Desarrollo Local para el Partido de Suipacha, que tomen como unidad de actuación el territorio -urbano y rural-, deberán estar orientadas a fortalecer el sistema productivo local a través de la introducción de innovaciones<sup>3</sup>, al diseño de programas de formación de recursos humanos según las necesidades del contexto local y regional; y a la sustentabilidad ambiental con inclusión social en referencia concreta a las características y limitaciones existentes del medio urbano.

### **Objetivo General**

Consolidar la estructura económica del Partido de Suipacha, a través del fortalecimiento y proyección del sector agropecuario tradicional, la promoción de las producciones alternativas, y la incorporación de valor agregado a las actividades de comercio, servicio, industria y turismo, tendiente a la integración y diversificación de las actividades y a la optimización de la calidad de la producción local, que permita:

- Promover la incorporación de valor agregado a los distintos sectores económicos mediante la articulación y la integración vertical y horizontal entre los mismos.

- Articular a los sectores económicos de Suipacha con los de los distritos de la Región diseñando, concertando y accionando políticas bajo el criterio de complementariedad y diferenciación productiva y que admita implementar gestiones para la promoción de las empresas locales, buscando ampliar mercados a nivel regional provincial y nacional.

- Mantener un seguimiento institucional de las empresas a fin de determinar necesidades, oportunidades, y evaluar canales para su desarrollo a través de sistemas de beneficios dirigidos a incentivar la innovación y actualización tecnológica.

- Formular políticas de promoción del uso de los recursos locales, en coordinación con los organismos del ámbito estatal y con las organizaciones sociales.

- Fortalecer el vínculo entre el sector político y el sector privado, estimulando la asociación e integración inter-empresaria para favorecer la especialización y la diversificación productiva para una mejor inserción en el mercado interno y externo.

---

<sup>3</sup> Albuquerque, F. "Desarrollo territorial y gestión del territorio". Instituto de Economía y Geografía. Consejo Superior de Investigaciones Científicas. Madrid. ... "el desarrollo depende de la capacidad para introducir innovaciones al interior del tejido productivo y del grado de articulación con la base socioeconómica local. Tener en cuenta la introducción de innovaciones productivas internas es un aspecto crucial para el desarrollo económico local, no dependiendo sólo del resultado de la investigación y desarrollo de las empresas, ni del grado de avance de la ciencia y tecnología básicas, sino del grado de vinculación con los agentes productores locales, es decir de la incorporación de I+D en los diferentes procesos productivos, a fin de generar I+D+i.

-Promover el desarrollo de nuevas áreas o nichos productivos, orientados a la producción de alternativas originales, complementarias y diversificadas para el partido de Suipacha.

### **Objetivos Específicos**

-Propender a una mayor vinculación y promoción del sector agropecuario con la creación de un espacio articulador de carácter público-privado.

-Proyectar el desarrollo del sector a partir de la concientización de los productores y de las posibilidades productivas de sus establecimientos.

-Conceptualizar que el desarrollo del sector reside, entre otras causas, en la sustentabilidad del medio biofísico, en la reducción de prácticas que conduzcan al agotamiento de suelos, a la contaminación y a la puesta en marcha de proyectos que preserven la capacidad de carga del ambiente.

-Capacitar a los productores respecto del conocimiento del potencial productivo de los establecimientos, mediante el asesoramiento y la formación permanente de las nuevas alternativas productivas.

-Tender a la diversificación productiva, fortaleciendo la actividad ganadera y promoviendo el desarrollo de nuevas y potenciales actividades. Se deberá propender a la incorporación de nuevas prácticas agropecuarias (producciones alternativas, tecnología, evaluación de factores climáticos, alternativas de comercialización).

-Desarrollar y posicionar una marca de origen, que de cuenta de la calidad de los productos cárnicos y lácteos que se producen en el partido, estableciendo y promocionando sus pautas de producción, de diferenciación e identificación de los productos desarrollados.

A partir de la definición de la **HIPOTESIS** de trabajo que orienta este Estudio, se plantea vincular los Objetivos del Proyecto con la Agenda de Gobierno, detallándose a continuación sus principales lineamientos para el sector productivo.

Las autoridades municipales son agentes importantes en los procesos de desarrollo local, al impulsar en sus territorios la movilización y concertación de actores para el fortalecimiento económico y la creación de empleo a nivel local. Por ello los escenarios para el desarrollo territorial como proceso de transformación de las economías y sociedades locales deben estar orientados a superar las dificultades y retos existentes y buscar la mejora de las condiciones de vida de la población mediante una actuación decidida y concertada entre los diferentes actores socioeconómicos locales, para el aprovechamiento más sustentable de los recursos endógenos existentes.

Por lo tanto, el nivel de éxito de estos procesos de desarrollo dependerá de la capacidad de organización de los agentes del territorio y de la generación de negociaciones distintas con los diferentes niveles del Estado, a fin de poder incluir en la *Agenda de Gobierno* la capacidad de crear la institucionalidad para el crecimiento económico e introducir una nueva preocupación y diferentes tipos de consensos sociales, para mejorar las condiciones y el entorno socio ambiental desde una perspectiva estratégica.

La voluntad de la comunidad es la que, sin duda, debe buscar la transformación local para adelantarse a los cambios, preverlos y concertar una respuesta colectiva, pero necesitará del liderazgo del gobierno local y de las oportunidades que brinde el contexto; factores que conjugados, signarán las posibilidades concretas de lograr un *proceso de*

*desarrollo local* y definirán el papel que deberá cumplir el municipio junto con las organizaciones de la sociedad civil y cuáles serán las herramientas necesarias que debe incluir para vincular la Hipótesis de Trabajo con los objetivos en dicha Agenda.

La Gestión Municipal del Partido de Suipacha, lleva adelante en su *agenda de gobierno*, desde el año 1996, el proyecto de planificación estratégica, expresando que el mismo, es una herramienta de gestión participativa, útil para la actual y las futuras administraciones municipales, capaz de promover el desarrollo local, contribuyendo a dar solución a los problemas más relevantes de la población, convirtiendo al lugar en foco de atracción económica, mejorando la sustentabilidad territorial hacia adentro y posicionando al partido en la región hacia fuera.

La participación y el consenso de todos los actores de Suipacha constituyen el eje que refleja las aspiraciones colectivas y se plasma en la oportunidad de planificar estrategias propias e integrales, como instrumento básico para *promover el desarrollo socio productivo en el marco de un proyecto de inclusión, igualdad y equilibrio*. Es en este modelo de gestión público-privada, que el municipio se plantea consolidar de forma definitiva el proceso recorrido desde hace más de una década:

*“Posicionar a Suipacha considerando su estratégica ubicación en relación al área metropolitana y su rol en el corredor productivo de la ruta 5, potenciando su identidad y preservando su calidad de vida como valor fundamental para su desarrollo económico y social.*

*Fortalecer su tradición tampera y agroindustrial y aprovechar las nuevas oportunidades que ofrecen las producciones alternativas y el turismo, conceptualizando al estado en su rol de planificador y principal gestor de las acciones concertadas a través de un nuevo modelo de gestión que garantice la participación ciudadana, la sustentabilidad ambiental, la integración territorial, la igualdad de oportunidades y la cohesión del tejido social”<sup>4</sup>.*

Frente a los antecedentes con que cuenta, por los proyectos ya realizados en el ámbito local, el municipio en su *agenda*, requiere y acuerda para este estudio las siguientes acciones:

1. Actualización del diagnóstico preliminar del partido 1998<sup>5</sup>, que se encuentra compilado en la publicación, *Suipacha Reflexiones y Datos para una Estrategia de Desarrollo*<sup>6</sup>.
2. Continuación del Proceso de Planificación Estratégica, enmarcándolo en la Fase III de Formulación y la Fase IV de Implementación del Plan.

Es a partir de la profundización y de la articulación de estrategias del Desarrollo Local con el Ordenamiento Territorial, que se obtendrán los productos esperados para este Componente, por parte del Consultor 5 y que conformará la base para la Formulación de los siguientes Proyectos: Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial<sup>7</sup>; Proyectos Viales<sup>8</sup>;

---

<sup>4</sup> Tauber, F. et al. La Planificación Estratégica Participativa. Para el desarrollo urbano y regional. Plan Estratégico de Suipacha. EDULP. Editorial de la Universidad Nacional de La Plata. 2006.

<sup>5</sup> Actividad 13, a realizar por el coordinador del estudio, incluida en el componente 2.

<sup>6</sup> Tauber, F. et al. Municipio de Suipacha. Declarado de Interés Provincial. Ministerio de gobierno de la Pcia. de Buenos Aires. Universidad Nacional de La Plata. Secretaría de Extensión Universitaria. Dirección de Asuntos Municipales. Dic.2001.

<sup>7</sup> Responsabilidad del Consultor 1, según los TDR.

<sup>8</sup> Responsabilidad del Consultor 2, según los TDR.

Proyecto de Saneamiento<sup>9</sup>; y Estrategias de Desarrollo Local para el Partido de Suipacha<sup>10</sup>.

Por ello, se manifiesta que la Fase IV de Implementación del Plan Estratégico, es la encargada de impulsar y motorizar los proyectos precedentes, prioridad de este estudio, detallándose aquí las estrategias que considera potenciar la Entidad Beneficiaria.

La misma se plantea en primer lugar, *realizar acciones que refuercen la sensibilización de los alcances del Plan Estratégico* e incorporar entre otros temas prioritarios el *fortalecimiento de la articulación regional*<sup>11</sup>. El municipio, así como debe articularse con sectores locales, debe vincularse y gestionar, asumiendo el doble carácter, como ente representativo de su comunidad y como elemento articulador, hacia instancias superiores del estado, haciéndose necesaria la generación de instancias de coordinación con las gestiones municipales de la región, con las que se comparten criterios productivos, condiciones ambientales y una identidad cultural propia para la gestión conjunta de políticas que tiendan a elevar el nivel de las actividades que se desarrollan, optimizando el uso de los recursos propios de cada partido.

Las acciones se centran en el impulso de la Región<sup>12</sup>, enmarcado en el modelo actual de territorio de la Provincia de Buenos Aires<sup>13</sup>, donde la RN N° 5, se indica para el tramo desde el Gran Buenos Aires hasta el Partido de Bragado, como uno de los corredores nacionales con mayor dinámica vial.

En el modelo deseado para la provincia de Buenos Aires<sup>14</sup>, se caracteriza como corredor interprovincial, enmarcado por el corredor bioceánico central, situación que genera impactos, oportunidades y tensiones territoriales que se deberían aprovechar para el desarrollo y mejor posicionamiento regional del Municipio de Suipacha. Esta situación es uno de los parámetros a utilizar para la definición del rol en la región.

Otro aspecto relevante, es la promoción al *sector Económico Agropecuario, Industrial, Comercial, Servicios y Turismo*, continuando con la consolidación de la estructura económica a través del fortalecimiento y proyección del sector agropecuario tradicional, la promoción de las producciones alternativas y la incorporación de valor agregado<sup>15</sup>, a las diferentes actividades y a la optimización de la calidad de la producción local; articulando los distintos sectores económicos de Suipacha con los de los distritos de la región; diseñando y concertando políticas comunitarias, bajo el criterio de complementariedad y diferenciación productiva.

---

<sup>9</sup> Responsabilidad del Consultor 3, según los TDR.

<sup>10</sup> Responsabilidad del Consultor 5, según los TDR.

<sup>11</sup> Gestión intra regional para el desarrollo de paquetes turísticos, realización de circuitos culturales, desarrollo de cadenas productivas intraregionales, definición de normativas de uso del suelo y para la preservación del medio, especializaciones en el sistema sanitario, entre otros.

<sup>12</sup> Las principales medidas para el Fortalecimiento de la Región son: Diseñar y aplicar Estrategias Inter distritales para el Desarrollo Agropecuario; Desarrollar y Promocionar Productos en los que la totalidad de la cadena productiva se realice en la región; Plan Regional de Desarrollo Turístico, sustentado en la puesta en valor de la identidad regional.

<sup>13</sup> PET. 2008. Plan Estratégico Territorial. Ministerio de Planificación Federal. Inversión Pública y Servicios. Poder Ejecutivo Nacional. Argentina. 2008. Capítulo 4: "Modelo actual y modelo deseado de las jurisdicciones Federales".

<sup>14</sup> ET. 2008. Capítulo 4: "Modelo actual y modelo deseado de las jurisdicciones Federales".

<sup>15</sup> Promover y fortalecer la incorporación de valor agregado a los distintos sectores económicos (agropecuario, industrial, comercio, servicios y turismo) mediante la articulación y la integración vertical y horizontal entre los mismos e implementando las gestiones para la promoción y difusión de las empresas locales a través de ampliar mercados a nivel regional provincial y nacional.

Por otro lado, desde la gestión municipal se prioriza el *fortalecimiento y coordinación de acciones del sector agropecuario*. Según el estudio *Suipacha, reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo*, realizado por la Dirección de Asuntos Municipales de la Universidad Nacional de La Plata, la generación de riquezas del partido tiene la siguiente distribución: el agro aporta un 40% del PBG local, el sector terciario aporta con el 29%, donde su importante papel de apoyo al campo queda confirmado con la importancia comparativa de los servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones (13%), verificándose por otro lado, una participación del resto de los servicios también significativa y en proceso de crecimiento en los últimos años y una participación menor del comercio (2%).

En el sector secundario se evidencia una participación de la industria de más del 16%, por encima de los transportes, mostrando una importancia relativa significativa en comparación con otros partidos con el perfil y la escala de Suipacha. Del análisis de estos indicadores surgen al menos dos conclusiones a tener en cuenta por la Entidad Beneficiaria:

(1) La necesidad de acompañar el alto desarrollo del sector agropecuario, planificando su diversificación productiva a partir de un adecuado conocimiento de la realidad de los establecimientos agropecuarios y de las posibilidades productivas de lo mismos, y profundizar los sistemas productivos de actividades extensivas, que mayoritariamente se desarrollan; y

(2) La ventana de oportunidades evidencia los bajos índices de los sectores secundario y terciario, en comparación con los de otros municipios de la provincia. A partir de estas conclusiones los objetivos citados anteriormente indican las acciones más relevantes a efectuar.

Por otro lado es preciso relacionar los objetivos del eje urbano, planteado en el PE, de manera de poder integrar las acciones precedentes con el *ordenamiento territorial y el desarrollo urbano sustentable*. La integración de acciones del sector productivo con el sector urbano, servirá de base para la propuesta de un plan de ordenamiento urbano y territorial, los proyectos viales y de saneamiento *integrados* a las estrategias de desarrollo local para el partido de Suipacha.



## 2. IDENTIFICACIÓN DE LOS RECURSOS Y DE LAS ACTIVIDADES DE MAYOR RELEVANCIA EN LA ECONOMÍA LOCAL.

### 2.1. Rol que desempeña el partido y sus relaciones con el sistema metropolitano, provincial y nacional.

Suipacha, en su carácter de municipio con actividades productivas mixtas ganaderas y agrícolas, con importante actividad tambera, con una todavía importante participación de la población rural; pertenece a los municipios del "interior" de la provincia de una región con características predominantemente mixtas "la pampa ondulada baja"<sup>16</sup>, por lo cuál se desarrolla una breve caracterización de la región para entender como influye en Suipacha y qué particularidades -dificultades y potencialidades-, se trasladan al partido.

Esta región, tiene una superficie de 3.465.000 has, un 11,2% de la superficie provincial, con una población en 1998 de alrededor de 335.935 (estimándose 400 mil habitantes en 2007), un 2,3% del total provincial, con un ritmo muy bajo de crecimiento anual (0,40%), una densidad bruta de 9,6 habitantes por km<sup>2</sup> y una población urbana que representa el 85,6% del total.

La mayor parte de las tierras de esta región tienen aptitud ganadero - agrícola, existiendo lomadas de extensión areal limitada; puede decirse que la región es en realidad una transición entre la zona preponderantemente agrícola (Pampa Ondulada Alta) y la ganadera (Pampa Deprimida).

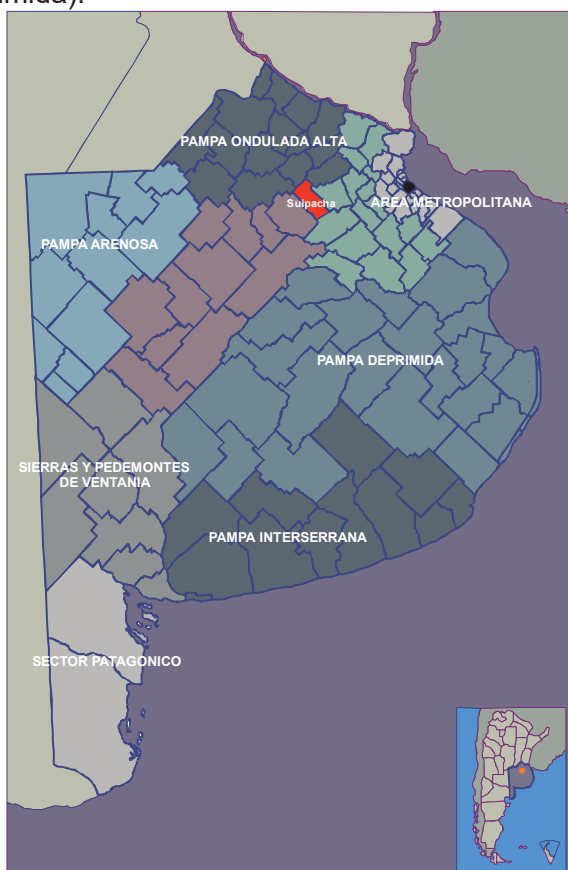


Fig. 1. El Partido de Suipacha y su inserción regional en la Provincia de Buenos Aires.

<sup>16</sup> La pampa ondulada baja abarca el centro de la provincia de Buenos Aires y la integran los partidos de Gral. Viamonte, Alberti, Bragado, Chivilcoy, Pehuajó, Carlos Casares, 25 de Mayo, 9 de Julio, Daireaux, Hipólito Irigoyen y Bolívar y Suipacha.



En relación a la **estructura productiva**, en términos generales, se registra un predominio de explotaciones ganaderas sobre las agrícolas, si bien esta última viene registrando un crecimiento sostenido. En síntesis, predominan los sistemas mixtos de producción, ya que más del 80% de los establecimientos están estructurados sobre la base del desarrollo de actividades agrícolas y ganaderas en proporciones variables.

El sistema agrícola-ganadero, se encuentra distribuido en toda la región, con una superficie agrícola de más del 55%. El resto corresponde a la ganadería. Dos terceras partes de la superficie agrícola están destinadas a cosecha gruesa y el resto a cosecha fina. La actividad ganadera se orienta a la cría e invernada de producción propia o comprada a terceros.

El sistema ganadero-agrícola distribuido también en toda el área, pero fundamentalmente en las zonas que limitan con áreas predominantemente ganaderas -Cuenca del Salado- Más del 80% de la superficie se destina a la ganadería, y el resto a la agricultura. Los establecimientos de menor tamaño se dedican a la cría, las superficies medianas a cría, recría e invernada. Los establecimientos de mayor tamaño, están ubicados en su mayoría al oeste de la región, manteniendo un rodeo de cría y con mayor importancia la invernada.

Otras dos actividades ocupan un espacio importante en la producción primaria regional: la lechera, en proceso acelerado de tecnificación y la cría avícola.

Los indicadores de modernidad tecnológica, tanto agrícola como pecuaria, están en relación directa con el tamaño de las explotaciones. Aumentan en los predios medianos y su incidencia resulta aún más significativa en los grandes. Este hecho, sumado al peso cada vez más importante de los costos fijos, y a la imposibilidad de amortizar los equipos para los pequeños establecimientos, parecería señalar la necesidad de reformular ciertas hipótesis, según las cuales se operaba tradicionalmente sobre la base de una gran extensión para obtener, con poca productividad, grandes ganancias.

También la productividad aumenta seguramente con el tamaño, precisamente por efecto de los adelantos tecnológicos y la asistencia técnica tiene un impacto de similar comportamiento según el tamaño de la explotación.

En relación a la **dispersión poblacional** como característica, los datos censales confirman que la población crece a un ritmo marcadamente inferior que el promedio provincial (0,52% contra 1,50%), que el área posee densidades demográficas inferiores a la media bonaerense y que los centros urbanos concentran la mayor cantidad de habitantes. Sin embargo, muestra una mayor densidad en población rural que el promedio de la provincia de Buenos Aires, con más del 14% de población rural, lo que indica que los procesos migratorios del campo a la ciudad, en términos globales son algo menos marcados que en otras regiones.

En relación al **mapa social**, los indicadores que pautan niveles básicos de calidad de vida como NBI, mortalidad infantil, inseguridad, déficit habitacional (salvo en las mayores concentraciones urbanas), se ubican por debajo de los promedios provinciales, marcando una de las ventajas comparativas de la región.

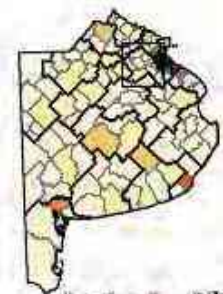


Fig. 2. NBI para la Región de Estudio.

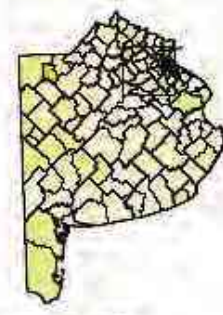


Fig. 3. Población Económicamente Activa para la Región de Estudio.

La región presenta un **complejo cuadro político-espacial**, concentrándose gran parte de su población en las ciudades cabecera de los partidos que la integran, aunque sin identificarse cabeceras regionales claras. El resto de las localidades presenta un alto grado de aislamiento, acentuado en aquellas más pequeñas, muchas veces sin accesos pavimentados, y con un ferrocarril en desuso.



### ***Su potencialidad productiva en***

- La *tradición tampera*, de buena productividad, que es base de la actividad agroindustrial de la zona<sup>17</sup>. Suipacha integra la Cuenca del Abasto, confundida en el sur con la zona lechera del norte del Área Deprimida del Salado está integrada centralmente por los partidos de Carmen de Areco, Chivilcoy, Mercedes, Lujan, Navarro, Lobos, Gral. Las Heras, Cañuelas, Monte, Gral. Paz, Brandsen, Chascomús y Magdalena.
- La *ganadería vacuna* en actividades básicamente de cría, recría e invernada, que adquiere mayor preponderancia en los últimos años. El Partido de Suipacha pertenece a la denominada Pampa Norteña, que está integrada por 20 partidos del centro-norte y noroeste de la Pcia. de Buenos Aires. Los suelos de esta área presenta como característica la uniformidad, a excepción de las áreas de escurrimiento superficial y las planicies aluviales asociadas.
- La *agricultura*, con buenos índices de productividad de la tierra y con cultivos como el maíz, trigo, soja y otros cereales con rindes superiores a los promedios provinciales y nacionales. La provincia de Buenos Aires tiene la más importante participación en la superficie cerealera y oleaginosa del país y en cuanto al Partido de Suipacha que se ubica sobre el borde sureste de la Pampa Ondulada Baja, constituye un territorio caracterizado por sistemas de producción mixtos con un suelo con aptitud predominantemente agrícola – ganadera.
- La *oferta de productos locales, no tradicionales*, como es el caso de micro emprendimientos ligados a la producción láctea ovina y caprina, se constituyen en nichos productivos de un mercado en crecimiento y complementario de la ganadería vacuna, permitiendo aprovechar los costos de oportunidad de la ganadería bovina. Estos mercados en crecimiento están sustentados por establecimientos hoteleros de primera categoría y comercios de delicatessen de nivel nacional e internacional.
- La *buena calidad de vida de los asentamientos urbanos*, en particular en su ciudad cabecera, con buena cobertura de servicios de infraestructura, bajo nivel de deserción estudiantil, buena cobertura de salud y buena calidad urbano-ambiental.

En síntesis, Suipacha representa las características de la Pampa Ondulada Baja, con buenos indicadores de accesibilidad, calidad del suelo y productividad tampera, además de estar aún lejos de los grados de marginalidad crítica, deterioro de la calidad ambiental y descontrol que caracterizan regiones vecinas del Área Metropolitana, aunque será necesario realizar un seguimiento de las posibles transformaciones que sufra el partido en su territorio en función de la influencia que puede ejercer el tercer cordón del conurbano.

Por estas ventajas comparativas es importante implementar estrategias de desarrollo con las posibilidades que da el contexto, en cualquiera de sus escalas y horizontes.

---

<sup>17</sup> Buenos Aires es la tercera provincia en cuanto a la producción de leche cruda y su participación relativa en el total nacional se ha ido reduciendo a favor de la mayor participación de Santa Fe. De las 4 cuencas de la provincia, el Oeste es la más importante con el 51% de los tambos y 54% de la producción. Le sigue Abasto Sur, Abasto Norte y en el último escalón se encuentra Mar y Sierras con el 9% de los tambos y el 11% del porcentaje de producción. La provincia está siendo afectada, al igual que otras zonas, por la reducción en la cantidad de tambos y la tendencia de los establecimientos con mayores escalas de producción.



## **2.2. Perfil de la Estructura Productiva del Partido de Suipacha**

El Partido de Suipacha integra, el Corredor Productivo Municipios al Mercosur<sup>18</sup>, que en total abarca una región de 8.245 Km<sup>2</sup> con una población de 365.156 habitantes y una densidad de 44,29 hab. /Km<sup>2</sup>. Este corredor es uno entre los 12 que tiene la Provincia de Buenos Aires y está conformado por los municipios de Cañuelas, Gral. Rodríguez, Luján, Marcos Paz, Mercedes, Navarro, San Andrés de Giles y Suipacha. Si bien la mayoría tiene actividades centralmente agropecuarias existen también empresas del sector secundario, esto es, industrias de tamaño pequeño y mediano.

Actualmente, debido a la participación de la Universidad Nacional de Luján, dicho Corredor<sup>19</sup> incluye formalmente, mediante convenios interinstitucionales a los municipios de Alberti, Bolívar, Bragado, Chivilcoy, Gral. Las Heras, 9 de Julio y 25 de Mayo, para asistir y fortalecer la capacidad operativa y técnica en el diseño de políticas públicas tendientes a potenciar el desarrollo regional y permitir a los integrantes del Corredor, crear un ámbito para encarar proyectos conjuntos en distintas áreas desde la producción hasta el medio ambiente, que permitan generar fuentes de trabajo y mejorar la economía de la región.

El perfil actual económico del Partido de Suipacha muestra con claridad dos espacios bien definidos:

- I) el de la producción agropecuaria y
- II) el de la creciente producción industrial.

### **I) Producción agropecuaria**

Si bien, en términos generales, se registra un predominio de explotaciones ganaderas sobre las agrícolas, esta última viene registrando un crecimiento sostenido. En síntesis, predominan los sistemas mixtos de producción, ya que más del 80% de los establecimientos están estructurados sobre la base del desarrollo de actividades agrícolas y ganaderas en proporciones variables.

El *sistema agrícola-ganadero*, se encuentra distribuido en toda la región, hallándose presente en más del 40% de los establecimientos. La superficie agrícola oscila entre un 50% y un 55% y el resto corresponde a la ganadería. Dos terceras partes de la superficie agrícola están destinadas a cosecha gruesa y el resto a cosecha fina. La actividad ganadera se orienta a la cría e invernada de producción propia o comprada a terceros.

El *sistema ganadero-agrícola* se halla también distribuido en toda el área, aunque se encuentra con mayor frecuencia en las zonas que limitan con áreas predominantemente ganaderas, es decir la Cuenca del Salado. Entre el 70% y el 80% de la superficie se destina a la ganadería, y el resto a la agricultura. Los establecimientos de menor tamaño se dedican fundamentalmente a la cría y las superficies medianas a cría, recría e invernada. Los establecimientos de mayor tamaño, ubicados en su mayoría al oeste de la región, suelen mantener un rodeo de cría y adquiere mayor importancia la invernada.

---

<sup>18</sup> Corredor Productivo de la Ruta Nacional N° 5.

<sup>19</sup> El total de población del Corredor Productivo ampliado asciende a 400 mil habitantes con 10 mil km<sup>2</sup>.

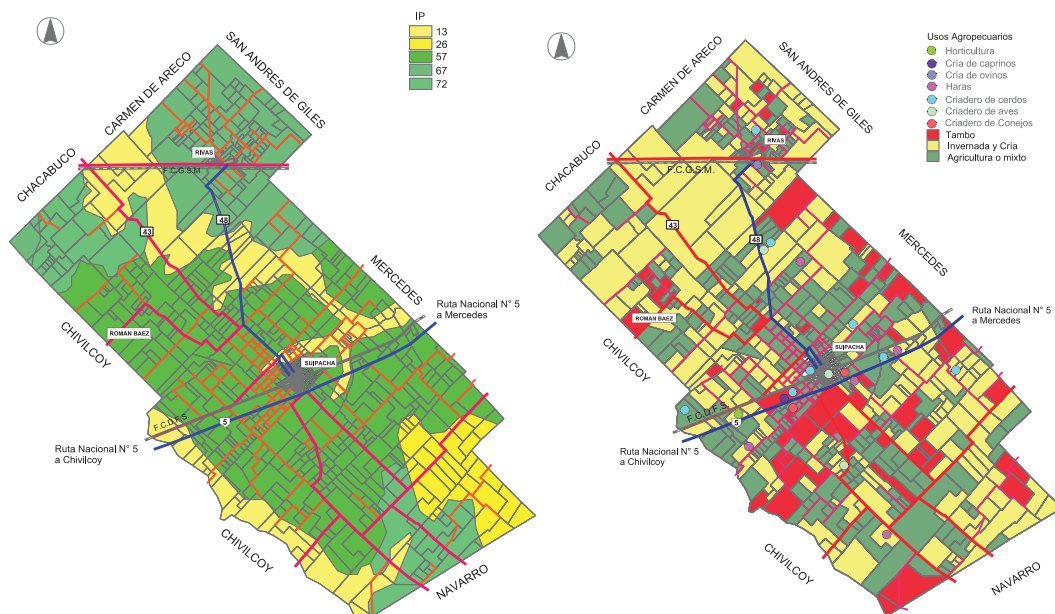


Fig. 5. Índice de Productividad. Fig. 6. Usos agropecuarios

Las *actividades lechera*, en proceso acelerado de tecnificación y la *cría avícola*, ocupan un espacio importante en la producción primaria regional. Los indicadores de modernidad tecnológica (investigación, experimentación adaptativa, capacitación y extensión en todo lo que se refiere a la producción), tanto agrícola como pecuaria, están en relación directa con el tamaño de las explotaciones. Aumentan en los predios medianos y su incidencia resulta aún más significativa en los grandes.

Si bien la productividad aumenta con el tamaño de las extensiones y por el efecto de aplicación de los adelantos tecnológicos y la asistencia técnica, los pequeños establecimientos no siempre cuentan con indicadores de modernidad tecnológica, debido a que no les resulta posible amortizar la inversión de los equipos.

Esto lleva a reformular las hipótesis con las cuales se operaban tradicionalmente.

En relación a las *explotaciones agropecuarias*, según datos del CNA<sup>20</sup>, Suipacha cuenta con un total de 254 explotaciones agropecuarias (EAP), en un total de 87.473 ha. De las cuales 254 EAP, el 30% tiene una extensión de 200 a 500 has, mientras que un 24% tiene una extensión de 100 a 200 has.

Las explotaciones agropecuarias mayores a 1500 ha prácticamente no revisten importancia numérica. Cabe señalar que la cantidad total de parcelas en el Partido es de 557, lo cual da un promedio de 2.2 parcelas por EAP; promedio semejante al de la Provincia de Buenos Aires.

Con respecto a la tenencia de la tierra, aproximadamente el 100% de las EAP son privadas, siendo predominante el régimen de propiedad (67%), seguido por el de arrendamiento con un 19%.

El 37% de las EAP (95 explotaciones) y el 15% de la superficie (13540 ha) se dedican a la actividad agrícola mediante siembra directa. El cultivo que reviste mayor importancia es el de la soja, al que se le dedica el 56% de la superficie sembrada del Partido.

<sup>20</sup> INDEC. Censo Nacional Agropecuario. CNA 2002.

La actividad ganadera en el partido, se pone de manifiesto en las EAP (220) que se dedican a esta actividad y del total cabezas de ganado, el 91,5% es bovino, según datos del CNA.

El sector tambero, reviste notable importancia dentro de la estructura productiva pecuaria (55 EAP con instalaciones tamberas y 62 tambos instalados) e industrial que procesan leche bovina, ovina y caprina.

Debido a su escala el sector debe estar preparado para sostener respuestas flexibles a demandas flexibles y segmentadas de un mercado demandante a escala subcontinental en franco crecimiento, como lo indican establecimientos de la envergadura la Planta de "Lácteos Cono Sur"<sup>21</sup> (ex Cooperativa La Suipachense), con renombre a nivel regional y provincial y La Cabaña "Piedras Blancas"<sup>22</sup>.

Por otra parte, si bien la superficie afectada a la agricultura es inferior a la ganadera, la tendencia de los últimos años reviste una mayor demanda de granos y una mejora de los precios internacionales.

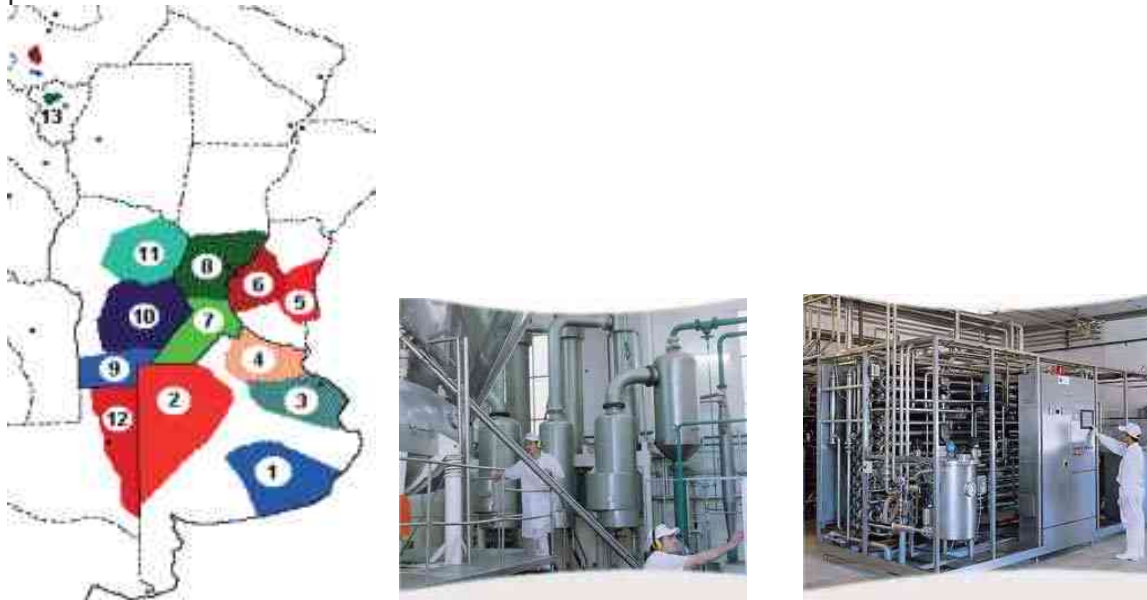


Fig. 7. Cuenca Lechera del Abasto. Suipacha se ubica en la Zona II.

Esta consolidación del sector, resulta significativa para Suipacha con características preponderantemente ganadero-agrícolas. En este sentido, si bien Suipacha no tiene una participación de importancia en el volumen de la producción agrícola provincial, expresa un continuo crecimiento de la actividad, constituyéndose en una alternativa de crecimiento económico que se suma a la actividad láctea, promocionando la diversificación productiva de base agropecuaria.

Esta diversificación significa promover su readecuación a las exigencias de un mercado altamente competitivo en términos de: mayor oferta y calidad de productos, racionalidad en el manejo de insumos, reconversión tecnológica y optimización de los procesos de producción.

<sup>21</sup> Lácteos Cono Sur, con una producción de 160.000 lts/día, es una empresa de capitales chilenos, e integrante del grupo Santa Carolina, con dos plantas más Lonco Leche y Wats. En la actualidad constituye un holding de empresas en Chile, Perú, y Argentina.

<sup>22</sup> Esta empresa procesa de 5.000 a 6.000 lts/día, con la particularidad que la mezcla con leche ovina, que viene desde otros partidos y con leche de cabra, que produce en tambos propios o trae desde el Partido de Lujan o desde la Pcia. de Salta, para elaborar queso de cabra, que comercializa a nivel nacional e internacional.

En la caracterización productiva del Partido de Suipacha, de continuar esta dinámica de crecimiento de la producción agropecuaria, será preciso replantear algunos aspectos que completan el esquema de producción<sup>23</sup>, como son la inversión en infraestructuras y la implementación de políticas específicas para promover las mejoras de sus condiciones socio-productivas.

## **II) Producción Industrial**

El Partido de Suipacha<sup>24</sup>, localizado en el interior de la Región del Noreste<sup>25</sup>, integra la Zona II, de dicha región junto con los partidos de Nueve de Julio, 25 de Mayo, Alberti, Bolívar, Bragado, Chivilcoy y Suipacha. Desde el punto de vista sectorial, y en términos comparativos con los territorios cercanos al Gran Buenos Aires, en el conjunto de la región noreste se confirma el peso de la industria alimenticia, donde el 40% de los locales industriales son de la región. De ellos, el 16% de los establecimientos industriales se ocupa de la fabricación de productos básicos de metal. Asimismo, en la región noreste se advierte actualmente una mayor presencia relativa de la industria de los minerales no metálicos, y de muebles y otras actividades en relación al último censo.

Aún considerando separadamente las tres zonas en la cuales se dividió internamente la región para un mejor análisis, se advierte una gran homogeneidad territorial de la estructura sectorial de la industria: en las tres zonas el 55% de los locales industriales pertenecen al sector agroalimentario o al sector de los productos de metal. Los rasgos diferenciales por zonas quedan casi exclusivamente reducidos a una cierta presencia de la industria de las maquinarias y equipos en algunos partidos como Chivilcoy, Bragado y 9 de Julio y en la presencia de la industria textil y de confecciones en Luján y Mercedes.

Entre las PyMe con locales industriales con actividad en la región se observa un marcado optimismo en relación con el escenario económico abierto tras la devaluación de fines de 2001. Cerca del 74% de las empresas localizadas en el territorio han crecido entre 2002 y 2003, y el 90% de las mismas esperan seguir creciendo hasta el 2006; de todas formas las PyMe industriales de la región (10%), se orientan fundamentalmente al mercado interno y a partir del 2002, al interior de la región noreste, en la Zona II, en la cual se sitúa Suipacha, este crecimiento alcanzó más del 13%, presentando además un mayor grado de formalidad al contar con un elevado número de sociedades anónimas (más del 50% de las empresas).

En relación con las empresas del Conurbano Bonaerense, las empresas de la región se caracterizan por participar menos de cadenas productivas, ya que venden y compran directamente a empresas industriales mucho menos que sus pares del Conurbano. En este sentido, la menor integración al tejido productivo de las empresas de la región es una realidad. Por otro lado, el menor desarrollo de las cadenas productivas también

---

<sup>23</sup> Es importante destacar la relevancia que las inversiones de infraestructura tiene en la agenda de gobierno. Para el caso del Partido de Suipacha, si bien se ha triplicado la capacidad de cosecha, entre el campo y los puertos hay bastantes puntos incompletos en cuanto a transporte, almacenaje y acondicionamiento.

<sup>24</sup> Para la caracterización del sector industrial, este informe tomó los resultados obtenidos del Estudio "Observatorio PyMe Regional del Noreste de la Pcia. de Buenos Aires". Industria manufacturera año 2004. Donato, V. 2005. Colaboración entre Università di Bologna en Bs.As. y la UN de Luján. ISBN 987-20710-8-X.

<sup>25</sup> Esta Región comprende la superficie territorial de quince partidos situados al noreste de la Pcia. de Buenos Aires. Para su abordaje y caracterización, se dividió la región en tres zonas, ubicándose Suipacha en la Zona II. La Zona I comprende los partidos de Cañuelas, Gral. Rodríguez, Gral. Las Heras, Marcos Paz y Navarro, pertenecientes al segundo cordón del Conurbano Bonaerense; La Zona III comprende los municipios de Luján, Mercedes y San Andrés de Giles.



queda evidenciado cuando se observa la menor difusión de la práctica de la subcontratación productiva en la región de análisis.

Cabe destacar, que alrededor del 27% de los locales industriales venden más del 30% de su producción a su principal cliente al tiempo que una proporción similar se abastece de más del 50% de sus compras de su principal proveedor. Al interior de la región se observan diferencias más marcadas en ambas variables a partir de que en promedio los locales industriales de la Zona II son más dependientes de su principal cliente y proveedor.

Entre los problemas que se evidencian en la Zona II, se citan el abastecimiento de materias primas, y la falta de capital.

Por otro lado es importante destacar la opinión positiva de los empresarios en relación con la accesibilidad al territorio, ya que la misma es atravesada transversalmente por la RN N° 5, lo cual influye en la localización territorial de las empresas; se observa que los partidos densamente poblados de la región se encuentran en las inmediaciones de dicho acceso.

Las óptimas condiciones del contexto quedan redimensionadas si se analizan las zonas por separado: las Zonas II y III presentan indicadores de entorno sistemáticamente mejores que la Zona I, cuyos partidos están geográficamente muy cerca del Conurbano Bonaerense.

Si se analiza la producción industrial en el contexto local, y tomando los datos del CNE 2004, el Partido de Suipacha cuenta con 34 locales industriales censados, frente a los 25 y 27 locales que presentaba en el año 1985 y 1994 respectivamente. La tasa de variación en el período 2004/1994 es del 25.9%. Al interior de la Zona II, este municipio presenta la menor cantidad de locales industriales censados en los últimos Censos Económicos, pero su tasa de variación al 2004 es superior a la de partidos como Nueve de Julio, Alberti y Bragado.

Frente al análisis de los indicadores demográficos industriales, Suipacha registra una importante disminución (del -22%) en los ocupados industriales. Sin embargo, el índice de industrialización del Partido registra un leve incremento en el período analizado. Por otro lado en relación a la variación de los locales y ocupados industriales en Suipacha, puede observarse para el período '94-'04 se produce un importante incremento en la cantidad de locales (21%).

Con relación al *sector industrial planificado* del Partido de Suipacha, el mismo tiene su acceso pavimentado a la altura del Km. 126 de la RN N° 5, siendo su entorno rural y complementario, ya que este uso se localiza mayoritariamente por fuera del sector residencial.

La superficie total es de 15 hectáreas, y las dimensiones mínimas de los terrenos disponibles es de 2400 metros cuadrados cada uno. Toda la franja se indica como corredor industrial metalmecánica, porque se resalta la tendencia con la que se ha conformado el mismo (Parque Industrial, Metalúrgica Di Polvere, y Centro de Logística para el acceso de los camiones la ciudad).

Sobre el eje de conexión en sentido norte – sur que vincula el sector industrial de la RN N° 5, con el sector industrial alimenticio, se generan usos de servicios y actividades para apoyo a ambos sectores industriales. En cuanto al uso industrial y los sectores con uso específico, se localizan mayoritariamente por fuera del sector residencial.

El Sector Industrial Planificado cuenta con industrias de 1ª y 2ª categoría, según la Ley Provincial N° 11459. No se permite la radicación de industrias de 3ª categoría que elaboren y/o manipulen sustancias inflamables, corrosivas, de alta reactividad, infecciosas, mutagénicas, carcinógenas y/o radioactivas y/o generen residuos especiales de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11720<sup>26</sup>.

En la actualidad se encuentran radicadas en el Sector Industrial, una Fábrica de Pallets, una Fábrica de Escaleras de Madera, una Fábrica de Tanques y Recipientes Metálicos, una Planta de Acopio y Secado de Cereal y una balanza pública. Dispone de servicios de infraestructura y comunicación y cuenta con acceso pavimentado por RN N° 5, y calles internas pavimentadas y con alumbrado público. Se otorgan exenciones impositivas municipales por un lapso de cinco (5) años<sup>27</sup>. A nivel provincial los beneficios son los establecidos en la Ley de Promoción Industrial N° 10547.

En relación al sector comercial, se indica como una fortaleza la localización de la ciudad con una buena accesibilidad y la corta distancia de los grandes mercados consumidores y de aprovisionamiento.

En los últimos años se verifica un crecimiento importante del sector, acompañando las necesidades de consumo de la población. Según datos del último Censo Económico '04 se han relevado en el Partido un total de 202 locales comerciales<sup>28</sup>.

En el sector –con mayor concentración en la zona centro- trabaja el 15% de los ocupados y el 10% de la población económicamente activa del Partido, lo que indica la importancia del sector en la actividad económica local.

---

<sup>26</sup> El Reglamento Interno del Sector Industrial está siendo objeto de análisis y estudio para introducir modificaciones, tendiendo estas hacia la flexibilización del mismo, donde se intentará introducir las posibilidades de incursionar en emprendimientos comerciales. El HCD podría considerar la radicación de industrias de 3ª categoría que no se encuadren en la Ley, y que alcancen la misma por superficie, cantidad de personal, potencia instalada, según el cálculo de Nivel de Complejidad Ambiental.

<sup>27</sup> Estas exenciones comprenden: 1) Tasa por Habilitación de Comercio e Industria; 2) Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene; 3) Derechos de Publicidad y Propaganda; 4) Derechos de Oficina (Solamente cuando sean trámites referentes a las actuaciones por las que se tramita la exención); 5) Derechos de Construcción; 6) Derechos por Certificados de Zonificación y Final de Obras; 7) Derechos de Demolición; 8) Tasa por Inspección Veterinaria (para el caso de industrias alimenticias); 9) Derechos por Libreta Sanitaria (idem que el anterior).

<sup>28</sup> Según el INDEC (2001) se incluyen tanto al comercio al por mayor y menor como a los locales destinados a la reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos.

### **3. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS OBRAS O ACCIONES DE NIVEL REGIONAL SOBRE EL TERRITORIO LOCAL.**

Los ítems anteriormente planteados permiten identificar y evaluar el impacto de las obras o las líneas de acción de nivel regional que accionarán sobre el territorio local.

Estas líneas de acción a desarrollar en un mediano plazo ó que se están llevando adelante, tienen como objetivo alcanzar una organización territorial más equilibrada, capaz de proveer oportunidades para el desarrollo local.

Es por ello que se considera a la accesibilidad como una condición fundamental para garantizar la integración y crecimiento de toda micro región. Esta es necesaria para poder extraer su producción hacia los mercados de destino y para viabilizar el intercambio conjunto de bienes y servicios que necesita una población para alcanzar una calidad de vida digna.

Se alienta así la interacción entre territorios y corredores, fortaleciendo no solamente la eficiencia en los flujos de bienes y pasajeros, sino en las mejoras de las condiciones socio productivo de la región.

#### ***Obras en proyecto o en ejecución:***

##### **3.1. Proyecto de un tramo de la actual RN Nº 5**

En la dinámica de la región que involucra al Partido de Suipacha, se reconoce como inversión estratégica el Proyecto<sup>29</sup> de construcción, mantenimiento, administración y explotación en concesión, de un tramo de la actual Ruta Nacional Nº 5, comprendido entre las ciudades de Luján y Carlos Casares de la Provincia de Buenos Aires.

Esta obra permitiría descongestionar uno de los corredores de conectividad<sup>30</sup> en el que se concentran los flujos de cargas y pasajeros de mayor intensidad del área metropolitana. El tránsito de la RN Nº 5 es alto, ya que cruza casi toda la provincia de Buenos Aires y conecta a esta con la Provincia de La Pampa.

Esta obra de infraestructura, implantada en al borde de una de las áreas más dinámicas del territorio nacional, con economías competitivas insertas en el mercado internacional y con un medio construido de buena consolidación, beneficiará directamente a cerca de 250 mil habitantes localizados en el entorno inmediato de los Partidos de Mercedes, Suipacha, Chivilcoy, Alberti, Bragado, 9 de Julio y Carlos Casares.

---

<sup>29</sup> Se prevé una concesión de 30 años, sin ninguna subvención por parte del Estado. Las obras previstas son: mantenimiento de AU Luján - Mercedes (30km), construcción de Autovía entre Mercedes y Bragado (110 km.) y construcción de banquetas pavimentadas Bragado – Casares (100 km.). Los trabajos se ejecutarán en 9 etapas: Mercedes/Suipacha; Suipacha/Chivilcoy; Chivilcoy/Intersección RP Nº 51; RP Nº 46 y Bragado; zona suburbana de Bragado entre Km. 208 y 211; 9 de Julio entre Km. 211 y 260; zona suburbana de 9 de Julio entre Km. 260 y 267,30 (RP Nº 65; Km. 267,30 y 312 (Acceso a Casares); y Km. 312 y 316,60 en la zona urbana de Carlos Casares.

<sup>30</sup> Un corredor es un espacio geográfico sobre el cual se distribuyen flujos de pasajeros y cargas a partir de infraestructura específica que este contiene.

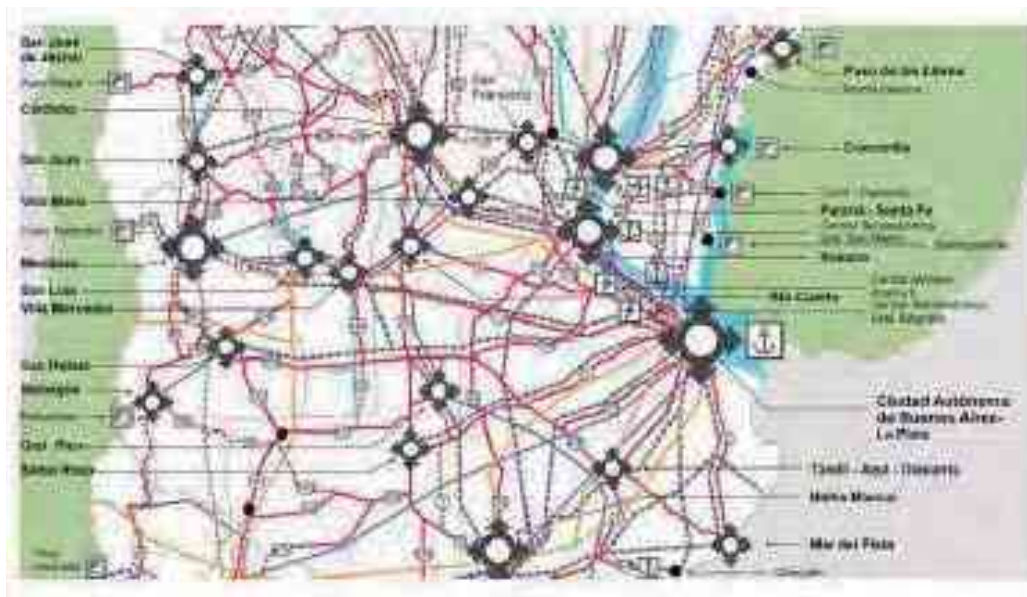


Fig. 8. Ruta Nacional N° 5. Proyecto de infraestructura de impacto regional.

Se prevé además alentar mayores movimientos en los corredores que se conectan con éste, favoreciendo un sistema poli céntrico<sup>31</sup> de núcleos urbanos intermedios, que deberían jugar un rol de equilibrio del proceso de expansión difusa de la RMBA por su cercanía a la Ruta Provincial N° 7, adquiriendo seguramente mayor relevancia en el futuro, situación que se deberá complementar con políticas integrales de fortalecimiento que repercutirán en una mayor densificación espacial y demandarán acciones preventivas sobre su interfase rural, preservando tanto su entorno paisajístico como la calidad ambiental urbana.

Esta buena conectividad se ve beneficiada por la corta distancia a los grandes centros urbanos productivos: a 300 Km. del Gran Rosario, a 200 km. del Gran La Plata y a 130 km. del Conurbano Bonaerense y de Capital Federal.

A modo de conclusión consolidar este corredor a través del proyecto descrito apunta a equilibrar la oferta de infraestructura de transporte, a mejorar la oferta de servicios del territorio, y a ofrecer condiciones atractivas para el desarrollo de las actividades productivas generadoras de empleo local y regional.

Por otro lado, el impacto de estos flujos modifica el sistema de asentamientos humanos acentuando fenómenos que influyen en su organización y gestión como: metropolización y conurbación; crecimiento expansivo; vulnerabilidad ambiental entre otros; por ello es necesario plantear nuevos desafíos<sup>32</sup> en materia de ordenamiento territorial y aplicación de herramientas adecuadas que completen y enriquezcan los sistemas de gestión tradicionales.

### 3.2. Proyecto de Saneamiento Hidráulico para el área Arroyo Cañada Suipacha

El patrón de aprovechamiento de los recursos naturales de un territorio es el resultado de la valoración que la comunidad le otorga, como soporte de las actividades económicas y productivas que desarrolla. Un recurso natural<sup>33</sup> no representa un bien social si no se lo

<sup>31</sup> Los sistemas de ciudades poli céntricos estructuran el territorio, y revierten los efectos adversos del proceso migratorio a las grandes ciudades. Los núcleos urbanos, contenidos en una malla interconectada, comportan distintas jerarquías y regulan el desarrollo local y regional.

<sup>32</sup> Planes Estratégicos y de Ordenamiento, Evaluación Ambiental; Normativa y Código Urbano.

<sup>33</sup> PET. 1816-2016. Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. Avance 2008.

reconoce y valoriza, ni tiene un peso simbólico en la cultura del lugar, que implique la movilización de conocimientos técnicos al respecto.

El territorio nacional cuenta con una gran heterogeneidad y riqueza de recursos naturales que le confieren una variedad de ecosistemas muy significativa.

Entre los recursos con los que cuenta el territorio, los hídricos tienen un rol fundamental en relación a las actividades socioeconómicas y al mismo tiempo conforman un bien y un servicio ambiental vital para los diversos ecosistemas que se organizan en torno a la presencia del agua.

A fin de adecuar la protección de los recursos hídricos de la región, este Proyecto se enmarca dentro de los estudios y coordinación de políticas hídricas y ambientales para la provincia de Buenos Aires y está contemplado en los objetivos del Comité de Cuenca<sup>34</sup> del Río Luján, que promueve un programa de desarrollo integral de la región en el marco del desarrollo sostenible, comprendiendo tanto el aspecto espacial como el de conservación y manejo de los recursos naturales y los diferentes intereses y necesidades de grupos sociales e instituciones.

Los problemas que existen con la cañada Suipacha, no significa que no sean solucionables, ya que los mismos están condicionados por obras estructurales efectuadas por el hombre.

Cabe señalar que la conservación de los cursos naturales, sin obras realizadas por el hombre que modifiquen su naturaleza, tienen el grado de libertad necesario para escurrir sin restricciones, con mantenimiento responsable de la población y con mayores ventajas sobre obras de entubamientos; por ello es deseable que exista un marco normativo para la interrelación entre recurso y sociedad o recurso población, para que el mismo sea parte del paisaje urbano.

Estas condiciones son ideales en cursos que a su vez son nacientes, ya que los caudales susceptibles de ser erogados no generan problemas de anegamientos más allá de la recurrencia de los eventos pluviales.

Se hace necesario para este proyecto, realizar una breve caracterización de la Cuenca del Río Luján, ya que estos cursos son parte integral de ella y como tal, se deben cuidar y no modificar los ambientes de forma tal que puedan generar problemas aguas abajo del Partido de Suipacha.

---

<sup>34</sup> El Comité de la Cuenca Hídrica del Río Luján fue creado por Resolución N° 003101 de la Autoridad del Agua provincial, al amparo de la Ley 12257 -Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires-, dividiéndose la cuenca en dos regiones. En el año 2002 se conformó el Comité Regional A, con la elección de su Directorio y la homologación de la Carta Orgánica para su funcionamiento, estando integrado por 9 municipios: Suipacha, Mercedes, San Andrés de Giles: Luján Pilar, General Rodríguez, Exaltación de la Cruz, Campana y Escobar.





Fig. 9. Drenaje principal de la Cuenca del Río Luján. Instituto Nacional del Agua. INA.

El Río Luján nace en el Partido de Suipacha, por la confluencia de los Arroyos Durazno y Los Leones y su curso principal recorre hasta su desembocadura una extensión aprox. de 130 Km.

Este río integra la Cuenca de Río Luján<sup>35</sup>, ubicada en el NE de la provincia de Buenos Aires y desde su nacimiento en el Partido de Suipacha, llegando al Delta del Paraná, hasta la desembocadura en el río de La Plata, atraviesa una población de aprox. un millón de habitantes, en su recorrido por los partidos de Mercedes, Luján, Pilar, Exaltación de la Cruz, Campana, Escobar y Tigre, y a lo largo del primer tramo mencionado, recibe tributarios también desde los territorios de San Andrés de Giles y General Rodríguez.

Con el transcurso de los años la cuenca ha experimentado numerosos cambios en el uso del río y sus afluentes y agudizado en algunos casos las inundaciones, con grandes pérdidas tanto en las zonas urbanas como rurales. Al mismo tiempo ha sufrido los efectos de una constante contaminación con el consiguiente impacto ambiental negativo, razones que motivan la preocupación de entes oficiales y de organizaciones no gubernamentales.

Se requiere entonces la adopción de medidas tendientes a encontrar soluciones que posibiliten el uso racional de sus recursos en actividades productivas y de servicios a través de procesos de reciclaje o reutilización de obras de infraestructura que permitan por un lado la regulación de dichos recursos y por otro, un aprovechamiento más equitativo y sustentable del recurso agua.

<sup>35</sup> Ocupa una superficie aprox. de 3000 Km., con 35 sub cuencas. La cuenca del Río Luján, para la zona comprendida al ejido urbano de Suipacha, queda definida como sub cuenca 2.



Fig. 10. Imagen satelital del Partido de Suipacha. Red de Escurrimiento de la Cañada Suipacha que drena sus aguas al Arroyo El Durazno.

Se detallan en este informe una breve síntesis del comportamiento hidrológico-hidráulico de esta cuenca y en particular de la parte interesada dentro del Partido de Suipacha<sup>36</sup>, tomando como base el trabajo de Diagnóstico<sup>37</sup> del Funcionamiento Hidrológico Hidráulico de la cuenca del Río Luján, señalándose los aspectos más significativos:

- Las características de suelos ricos en materia orgánica y nutriente, los acuíferos<sup>38</sup> de calidad aceptable, las condiciones climáticas y un relieve llano, configuran una combinación de gran potencialidad agrícola, y constituyen una de las causas del mayor desarrollo económico de la región.
- Esta cuenca ha sufrido cambios tanto en el uso del Río Luján como en sus afluentes que son afectados por los problemas de inundación<sup>39</sup> y de contaminación, por lo cuál se plantea la necesidad de realizar un uso racional del recurso hídrico, cuidando la calidad ambiental, para que no afecte a las actividades productivas motivando la aplicación de medidas correctivas que requieren de infraestructura con ese fin.
- El ejido urbano de Suipacha se encuentra rodeado, por el norte y por el oeste, por el Arroyo Durazno, y por el sur y por el este, por la Cañada Suipacha. El Arroyo Durazno atraviesa una zona donde se encuentran radicadas las industrias y la planta de efluentes cloacales que han cambiado las condiciones naturales del arroyo y debe plantearse como meta su recuperación.

Suipacha tiene una ubicación geográfica que le da ventajas sobre cómo recibe al recurso y obligaciones sobre cómo lo deriva, ya que la localidad es la cuenca alta del curso, por lo tanto le permite no depender de otras localidades para mantener el estado del mismo. En estas circunstancias, y dado el carácter residencial de la zona de la cañada Suipacha,

<sup>36</sup> La Profundización de este estudio corresponde al Consultor 3, como expresa el C4 (Programas prioritarios y Proyectos particulares).

<sup>37</sup> Dicho trabajo fue realizado por el Instituto Nacional del Agua.

<sup>38</sup> Los acuíferos presentes en la zona de estudio son el Pampeano y Puelche, libre y semiconfinado respectivamente, portadores de agua de calidad aceptable.

<sup>39</sup> El Partido de Suipacha, según el INA, no es susceptible de estar afectado a los problemas de inundación.

mantener un curso en buen estado, contribuye a una mejora en el paisaje y calidad de vida de los vecinos.

El Municipio de Suipacha, se propone consolidar en el marco de un Plan de Ordenamiento Territorial, un *Plan de Manejo, de Desarrollo, de Protección y Conservación* del recurso hídrico en la cuenca que le corresponde, en un todo de acuerdo con los lineamientos generales del comité de cuenca, o proyectarlo para el resto de los partidos de la región, buscando evitar, reducir o solucionar los posibles conflictos entre las actividades que se realizan y el recurso hídrico, especialmente cuando otras regiones desarrollan sus actividades a partir del mismo recurso, pero con ubicaciones y geografías más desfavorables.



#### **4. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE OPORTUNIDAD, SECTORES Y NICHOS PRODUCTIVOS Y SINERGIAS INTERSECTORIALES.**

La diversificación de la base económica de Suipacha y sus Localidades se enmarcan en la intención de promover el desarrollo productivo local y regional, a través de la generación de empleo y la estimulación de las capacidades de los productores locales, especialmente del sector Pyme -con una fuerte presencia y potencial en este partido-, todo ello con la intención de generar y aprovechar las ventajas competitivas del lugar para generar un perfil productivo, en un contexto de sustentabilidad y de vinculación estrecha entre el sector público y privado.

A partir de la *identificación de las áreas de oportunidad y nichos productivos*, se plantean los siguientes objetivos específicos: (1) Propiciar la radicación de nuevos emprendimientos productivos en el Municipio; (2) Contribuir a la generación de nuevos negocios para las empresas locales, con el fin de que ellas puedan crear puestos de empleo adicionales; (3) Estimular el desarrollo de nuevos y mejores empleos económicamente sostenibles; (4) Promover la constitución de redes asociativas para la potenciación del trabajo hecho en Suipacha; (5) Facilitar la incorporación de innovaciones tecnológicas en las empresas locales, mediante la articulación con los centros productores de tecnología y las universidades nacionales; (6) Detectar ineficiencias e ineficacias que dificulten la acción de las empresas locales.

La identificación de estas áreas con sus principales fortalezas y debilidades, permitirán delinear las estrategias y los perfiles de proyectos prioritarios, con énfasis en la necesidad de desarrollar esfuerzos sinérgicos para la instrumentación de los mismos.

Es en este sentido y teniendo en cuenta el diagnóstico, los proyectos y actuaciones que se están desarrollando en el municipio, que se impulsa un proceso de regeneración ya iniciado y se da un paso adelante en el conocimiento de las áreas de oportunidad del territorio para el aporte de posibles proyectos de futuro, que den continuidad y posibiliten el Desarrollo Local del Municipio de Suipacha.

A partir de la buena ubicación estratégica por la accesibilidad y conectividad del partido y por la concentración en el *Área de Espacios de Oportunidad* superior a otros partidos de la región, se identifican las principales líneas productivas y se proponen como prioritarias por ser susceptibles de traducirse en proyectos específicos:

- Actividad turística, como uno de los ejes centrales del desarrollo económico, por la escala y buena calidad urbana ambiental de la ciudad cabecera y sus localidades.
- Potencialidad productiva en relación a:
  - Tradición Tampera;
  - Cría Avícola;
  - Oferta de productos no tradicionales (ovina y caprina);
- Actividad industrial (metal mecánica).

A partir del marco general definido y de las líneas propuestas, Suipacha deberá continuar abordando en un futuro el análisis y desarrollo de otras *áreas de oportunidad estratégica*, así como innumerables proyectos e iniciativas que refuercen la coherencia y sinergias de su estrategia global.

El objetivo es conseguir que el Partido siga siendo una ciudad de oportunidades, lo que genera un efecto positivo en el conjunto de la comunidad y es a su vez un referente regional en el campo del desarrollo local.

##### **4.1. Área de oportunidad:**

### **Desarrollo del Turismo Rural**

En las últimas décadas, garantizar la sostenibilidad del turismo se ha convertido en un reto fundamental de todos los que participan en el desarrollo y gestión de este sector socio económico que está dando forma a una de las actividades con mayor impulso y potencialidad. El crecimiento constante de esta industria y su tendencia a la masificación se produce de forma paralela con una mayor conciencia ambiental que reclama una industria turística sostenible.

Es así, que en el actual contexto, la comunidad local adquiere desde el municipio un valor trascendental porque es un ámbito donde son posibles las propuestas que en la práctica den significado a las personas que viven en destino, las que vienen del lugar de emisión turística; a la par que es la escala desde donde exclusivamente se da la visualización real de la sostenibilidad ambiental con autenticidad cultural.

El Partido de Suipacha cuenta con valores naturales y culturales para desarrollar una iniciativa turística sostenible que permita una consolidación productiva y social y un aporte al desarrollo socioeconómico. Los buenos indicadores de accesibilidad y conectividad, la calidad del suelo, la tradición tampera con alta productividad, la oferta de productos tradicionales y no tradicionales y la calidad urbana ambiental le dan ventajas comparativas para una estrategia de desarrollo turístico en cualquiera de sus escalas y horizontes.

Por otro lado, promover un proyecto de desarrollo turístico permitirá diseñar una estrategia productiva comunitaria para la reactivación de las economías de Rivas y Báez a partir de la elaboración de productos locales y de la puesta en valor del patrimonio cultural y arquitectónico; y mediante la renovación de los medios de producción y el incentivo de las actividades vinculadas al turismo receptivo y productivo; procurando canalizar la disponibilidad de mano de obra, estimular la conformación de emprendimientos productivos y la realización de obras comunitarias.

Entre las acciones específicas se plantean las siguientes prioridades para:

#### **Localidad de Rivas**

Crear una Granja educativa ecológica que contribuya a la creación de un perfil determinado para Rivas, la posibilidad de capacitación y la recepción de grupos de escuelas y de familias provenientes de ciudades cercanas.

Promover el desarrollo de micro emprendimientos productivos - turísticos que den cuenta de los productos que se elaboran en la localidad.

Aprovechar todo el potencial de la zona en cuanto a la posibilidad de comercializar más favorablemente la producción lechera a partir de la importante cantidad de tambos con que se cuenta y desarrollar a través de esta producción un turismo temático.

Generar una variada oferta de servicios y actividades para el desarrollo del miniturismo, difundiendo el modo de vida local y posibilitando la llegada de visitantes a *"pasar el día en Rivas"*.

#### **Localidad de Baez**

Promover la radicación de algún emprendimiento industrial para generar mano de obra y micro emprendimientos que revaloricen las cualidades del patrimonio cultural y arquitectónico del paraje a través de un emprendimiento gastronómico y de esparcimiento rural.

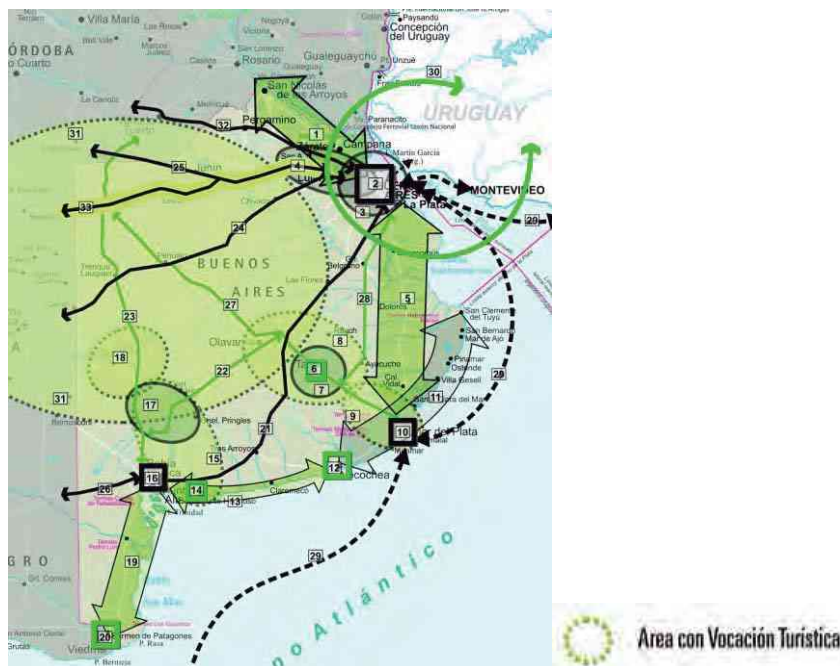


Fig. 11. Mapa de Oportunidades Regional. PFETS. Espacio Turístico. Travesía de la Ruta Nacional N° 5<sup>40</sup>, que une Buenos Aires, Suipacha, Chivilcoy, Pehuajó, Trenque Lauquen y continúa hasta Santa Rosa en La Pampa (referencia 24).

Como síntesis este desarrollo turístico para el partido se enmarca en la importancia dada a la Ruta Nacional N° 5, dentro de las Estrategias de la Región Buenos Aires y su aporte al Plan Federal, como motor del desarrollo turístico, poniendo de manifiesto que la región Buenos Aires tiene un escenario de desarrollo potente y realista, aunque también grandes desafíos de vacíos territoriales y de falta de sustentabilidad urbana.

Si desde el Plan Federal se apoya esta sinergia propia, y se logran los atributos legales y los apoyos financieros necesarios, se ha encarado una primera priorización, buscando definir en qué componentes del espacio turístico local, se debería poner el mayor esfuerzo de acciones en el horizonte de 10 años de este Plan, para aprovechar mejor sus oportunidades.

Por otro lado entre los productos turísticos priorizados para esta ruta de referencia (24 de la Fig.11) se cita al desarrollo del turismo rural, los circuitos productivos y los circuitos gastronómicos. Todos estos desarrollos aún incipientes para la mayoría de los municipios de la región tendrán el desafío de promover la diversificación paulatina de la oferta sobre la base de los componentes prioritarios del espacio turístico. Dicho proceso se basará en abordajes integrales, permitiendo concentrar los esfuerzos de inversión pública, capacitación, calidad, marketing y promoción entre las variables más importantes para constituirse en las nuevas variables de la oferta local.

### **Perfil sugerido: “Suipacha Municipio de Turismo Rural”**

#### **4.2. Área de Oportunidad:**

<sup>40</sup> Plan Federal Estratégico de Turismo sustentable. PFETS, *Área con vocación Turística*: Porción territorial con concentración de recursos turísticos de jerarquía como para atraer una demanda turística significativa pero que presenta problemas de accesibilidad, conectividad y servicios mínimos, como así también de gestión en la planificación de productos/ destinos, marketing y promoción. El Turismo como actividad económica no ha cobrado aún suficiente entidad.

### **Planificación y Diversificación de la estructura Productiva**

La estrategia de desarrollo local debe orientarse para generar mejores condiciones de vida de la población de los municipios, tratando de centrarse en la utilización de los recursos del territorio, a fin de promover el empleo a través de la creación de nuevas empresas. Para ello pueden utilizarse las oportunidades que ofrecen las nuevas tecnologías de la información, así como la reorganización de los procesos productivos locales según la orientación hacia los mercados. La construcción de una oferta territorial apropiada de servicios de apoyo a la producción es parte esencial de dicha estrategia de desarrollo local.

Para cumplir con el objetivo de incrementar la productividad y la competitividad aprovechando las potencialidades de la *actividad agropecuaria* y de los sistemas productivos del Partido de Suipacha, es preciso asegurar la introducción de innovaciones para mejorar los procesos productivos, impulsar la calidad y la diferenciación de los productos y hacer más eficiente la organización de las redes de empresas en los diferentes agrupamientos territoriales donde se encuentran.

Se trata, de avanzar en la frontera de eficiencia tecnológica y organizativa de los diferentes sistemas productivos locales, por lo tanto el territorio constituye un actor fundamental en el impulso de la competitividad y la creación de *entornos territoriales innovadores*, que junto con la capacidad de gestión empresarial son elementos fundamentales para el desarrollo económico local.

De este modo se subraya que la introducción de innovaciones tecnológicas y el fomento de la capacidad empresarial y organizativa en los diferentes ámbitos territoriales son variables estratégicas de la política de desarrollo local, la cual debe dirigir sus objetivos principales a fomentar el surgimiento y modernización de las empresas locales.

Se propone entonces implementar acciones específicas sobre las áreas de oportunidad, sectores y nichos productivos del municipio, con alcance local-regional en:

#### **Área de oportunidad: Tradición Tambara**

La importancia del sector lácteo está vinculada con la cercanía a los insumos y a los mercados. Suipacha, forma parte de la Cuenca del Abasto, caracterizada por suelos muy heterogéneos para su uso agropecuario. En este contexto el perfil productivo del partido, fuertemente orientado hacia la actividad tambara le otorgan posibilidades concreta de desarrollo a la instancia de transformación industrial, particularmente si se considera la ventaja comparativa que tiene Suipacha respecto de su proximidad al principal mercado demandante.

En este sector se destaca el establecimiento de elaboración de productos lácteos "*Lácteos Cono Sur S.A.*", con importante cantidad de puestos de trabajo y una buena producción diaria y que se coloca en el mercado local, regional e internacional. La presencia en este proceso de commodities y competidores de altísima productividad y calidad lleva hacia un camino de concentración del sector lácteo, y en ese marco, para poder mantenerse en el mercado, la empresa plantea estrategias que apuntan a una mayor incorporación de tecnología, de capacitación y de diversificación de la producción. Por otro lado se encuentra en el sector pequeños micro emprendimientos, uno de producción lechera y elaboración de queso de cabra, oveja y vaca y otro de elaboración de quesos artesanales.

El primero "*Cabaña Piedras Blancas S.R.L.*", con expectativas de crecimiento es una empresa que desde 1992 se dedica a la producción de leche de cabra y a la elaboración

de quesos artesanales de leche de cabra, vaca y oveja<sup>41</sup>. Esta empresa es pionera y referente en nuestro país, del desarrollo y difusión de la cultura de quesos especiales, pudiendo reunir en un establecimiento el desarrollo de recetas de distintos países ó regiones de Europa con tradición, conocimiento y prestigio en el rubro de las especialidades.

Desde el año 1998, Cabaña Piedras Blancas ha celebrado convenios de pasantías con Universidades de Argentina y del exterior a fin de incorporar nuevos conocimientos, perfeccionar los ya adquiridos y desarrollar tecnologías inexistentes en Argentina para la elaboración de este tipo de producción. La comercialización abastece al sector gastronómico de mayor prestigio en Argentina, tal como hoteles y restaurantes internacionales, queserías, empresas de catering, una selección de bocas de supermercados y también de manera personalizada.

El segundo, productor de quesos artesanales y especiales, es una micro empresa que no puede producir grandes volúmenes y toma la alternativa de apuntar a la calidad, con mucho valor agregado y un riguroso marketing para encontrar un *nicho* de alto valor adquisitivo para el producto.

En los últimos años, la producción de leches no tradicionales (leches de oveja, cabra, búfala) y la elaboración de productos lácteos, en particular de quesos a partir de estas leches se ha incrementado significativamente, consolidándose como una alternativa de producción que puede alcanzar un valor agregado importante. Por otro lado en Suipacha, se registra producción en pequeñas explotaciones con bajas inversiones y mano de obra familiar.

Si a todas las formas de producción, se las hace coincidir con el desarrollo del turismo local y regional, los productos pueden adquirir un valor agregado importante si se fortalece en sus características de “artesanal” y se “estandariza la producción” lo cual implica trabajar en la metodología de elaboración, implementación de buenas prácticas de manufactura y capacitación del personal involucrado en toda la cadena de producción desde la calidad de leche hasta la comercialización y ello llevará a un incremento de generación del empleo local.

La lechería ovina, caprina y bufalina tiene un potencial importante para el territorio local y el desarrollo y fortalecimiento de la cadena de valor pueden favorecer la creación de fuentes de trabajo y de ingresos para muchas familias, lo cual pone de manifiesto la importancia de apoyar el desarrollo de estos nichos productivos.

#### **Área de oportunidad: Cría Avícola**

La avicultura como cualquier otra industria, tiene como objetivo de su actividad la rentabilidad, y en un mercado tan competitivo como el que ha impuesto la llamada globalización de la economía, los productores no tienen opción distinta a la de buscar el máximo de eficiencia; por lo tanto, para expresar en la avicultura el máximo potencial productivo, es imprescindible manejar un entorno con condiciones ambientales adecuadas.

Los sistemas de producción pecuaria actúan bajo el concepto de sistemas abiertos, de tal manera que conforman una unidad natural compuesta por factores bióticos y abióticos, donde existe entre ellos un gran intercambio de materia y energía. Además de los componentes bióticos, cuentan con un conjunto de prácticas que incluyen la tecnología y

---

<sup>41</sup> Esta producción se basa en el modelo Francés de producción "fermier" cuya producción es la de menor escala en Francia, primer país productor de especialidades en el mundo, pero la de mayor valor agregado.



los recursos humanos, mediante los cuales se lleva a cabo la producción agropecuaria.

Si bien en Suipacha, la producción avícola se restringe a pocos establecimientos (uno abocado a la cría de pollos híbridos; y los otros dos a la producción de huevos), es importante promover esta actividad, ya que es posible incrementar como generación de divisas y trabajo en el partido por el marcado incremento nacional del consumo per cápita de carne de ave.

De ahí que los sistemas de producción avícola, constituyen una oportunidad que incorpora valor agregado a los productos primarios siempre que se promocionen y se incorpore tecnología, programas de nutrición y de alimentación, para lograr una mayor especialización logrando economías de escala, con una gran generación de valor y empleo.

***Área de oportunidad: Oferta de productos no tradicionales (ovina y caprina)***

Indicadores económicos y estadísticos, aseguran que en Argentina se está dando un importante avance en la oferta de productos no tradicionales para la gastronomía y que constituyen una inversión de éxito. Desde el año 2002 a la actualidad, el país se vio inmerso en un período de cambio, donde la devaluación de la moneda influyó fuertemente en la economía; pero paralelamente a esta situación -y en algunos sectores- el turismo se incrementó notablemente y en consecuencia el consumo. Algunas PyMes se lanzaron a la apertura de ciertos sectores que estaban en descenso, como el de la hotelería, los servicios turísticos y la gastronomía<sup>42</sup>.

Se considera entonces, que esta *área de oportunidad* constituye una alternativa para realizar inversión en un ámbito que no ha sido encarado en profundidad; y al mismo tiempo posibilita explorar y abrir diferentes mercados para el municipio relacionados con la exportación de productos no tradicionales, pudiendo incluir a otros sectores de la industria alimentaria tradicional *-compre local-* que hasta ahora no han participado de las exportaciones y/o de los mercados regionales o nacionales.

El Municipio de Suipacha, como ya se ha detallado en este informe, cuenta con materias primas de producción local prestigiada y requerida en los mercados internacionales, junto con otras que todavía no tienen ganado un mercado.

Por lo cuál desarrollar estas áreas de oportunidad, para llegar a un mercado-meta de un producto con alto valor agregado, es necesario planificar la producción de origen a través de valoración de los productos locales, el conocimiento de las ventajas competitivas del municipio; y de la realización de las acciones de comunicación que se realizan para el posicionamiento de los productos competidores.

Además se considera fundamental consolidar y difundir una *marca* que identifique a la producción local y permita instalar en el mercado el producto capaz de destacarse por sus cualidades, obteniendo los beneficios propios de la diferenciación.

***Perfil sugerido: “Suipacha Municipio con Diversidad Productiva”***

***Área de oportunidad: Actividad industrial (metal mecánica)***

En suipacha además de las áreas de oportunidad descriptas anteriormente -en el nivel industrial- podemos señalar la fabricación de tanques y depósitos metálicos, ocupando

---

<sup>42</sup> Según datos oficiales de la Secretaría de Turismo de la Nación, en el 2004, la llegada de extranjeros creció un 11 por ciento respecto de 2003, y gastaron cerca de 1.800 millones de pesos en el país.

dentro de la industria local el segundo lugar, a partir de dos empresas vinculadas básicamente a la fabricación de tanques de acero inoxidable para el transporte de productos lácteos.

Uno de los Establecimientos es *Metalúrgica Goyeneche y Cabrio*, que ha diversificado su producción a la fabricación de mesas de quesería, desueradotes, tinas para la elaboración de quesos, máquinas para la elaboración de yogur y cremas, etc. En los últimos años ha incrementado su producción promedio en un 15% anual acumulado, en los puestos de trabajo y las horas trabajadas.

El destino de la producción ha sido comúnmente el mercado local, sin embargo en los últimos años comienza la exportación de productos a Bolivia, mercado que junto con otros países del Mercosur, se constituye en una alternativa de crecimiento y posicionamiento para el municipio.

El otro Establecimiento, *Metalúrgica Belgrano S.R.L.*, ha orientado su producción a la fabricación de tanques para el transporte, almacenamiento, procesamiento, refrigeración de leche y productos químicos alimenticios.

En los últimos años se verificó un crecimiento de la producción y de los puestos de trabajo, a razón de un 12% anual, siendo el destino de su producción, principalmente las cuencas lecheras de la provincia de Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe, La Pampa y Entre Ríos.

La cantidad de puesto de trabajos generados por ambos establecimientos, está relacionada con la importancia que mantiene el sector lácteo en el partido y fundamentalmente en el país.

Esta actividad metalúrgica junto a la elaboración de productos lácteos ocupa entre el 65% y el 70% de la mano de obra manufacturera de Suipacha.

Por ello es importante consolidar la estructura económica a través de promover y fortalecer la incorporación de valor agregado a los distintos sectores económicos (agropecuario, industrial, comercio, servicios y turismo) mediante la articulación y la integración vertical y horizontal de los mismos; y por otro lado articular los distintos sectores económicos de Suipacha con los de los municipios de la región para diseñar, concertar y accionar políticas conjuntas, bajo el criterio de complementariedad y diferenciación productiva.

***Perfil sugerido: “Suipacha Municipio con Industria Agrotécnica”***

## **5. EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y SÍNTESIS DIAGNÓSTICA EN MATERIA DE DESARROLLO LOCAL.**

De lo expresado hasta el punto 4 de este *Primer Informe de Avance* con respecto a la evaluación de las condiciones actuales y síntesis diagnóstica, se plantea en primer lugar que una estrategia de desarrollo local debiera apoyarse en un modelo de desarrollo regional que apunte al equilibrio territorial. Por lo tanto el fenómeno de desarrollo regional se basará en la competitividad económica, social y ambiental del territorio y es en esencia con esta convicción con la que debe buscarse el desarrollo local.

Las posibilidades de crecimiento en lograr un mayor desarrollo para Suipacha se basan en la generación y sostenimiento de las ventajas competitivas, lo que se logra con el compromiso co-responsable entre los sectores público y privados, orientados a optimizar la utilización del propio potencial del territorio y sumando una participación de recursos e impulsos externos coordinados por los intereses locales.

La evaluación y mantenimiento de las ventajas competitivas de Suipacha demostrará la necesidad de llevar adelante un proceso de carácter sistémico y continuo, con la aplicación de técnicas de planificación y gestión estratégica al sistema regional, entendiéndola como una unidad estratégica integral de desarrollo. Es así que el municipio en la región, es el que debe ser capaz de ejercer un liderazgo estratégico que la oriente hacia un escenario competitivo, y a favorecer la competencia dentro de la misma.

Esta actitud debe tener un correlato en la organización del territorio, es decir una estrategia de desarrollo local que comprenda no sólo el crecimiento económico, sino fundamentalmente al soporte ambiental y social sobre el que se asienta esa estructura económica, y que es la oferta básica del territorio. Es necesario tener un conocimiento preciso de la realidad físico ambiental, social y del perfil económico del Municipio, analizarla e implementar los mecanismos para su actualización de manera que permitan medir la evolución de los indicadores de sustentabilidad urbana.

A modo de conclusión se señala que la definición del perfil económico para el Partido de Suipacha planteado en los ítems anteriores se sustenta en objetivos específicos orientados a:

- Mejorar la calidad de vida de todos los habitantes del Partido
- Diversificar la base productiva y fortalecer y ampliar el tamaño de su economía.
- Promover el desarrollo de áreas de oportunidad económica ambientalmente sustentables.
- Promover áreas de oportunidad económica con capacidad para dinamizar otros sectores de la economía local.

Bajo estas premisas se han sustentado la definición de los perfiles establecidos:

*Perfil sugerido: "Suipacha Municipio de Turismo Rural".*

*Perfil sugerido: "Suipacha Municipio con Diversidad Productiva".*

*Perfil sugerido: "Suipacha Municipio con Industria Agrotécnica".*

Los perfiles considerados tienen base en áreas de oportunidad económica que pueden converger en el objetivo general orientado a promover un proceso de desarrollo local sostenido en el tiempo y con sustentabilidad económica, social y ambiental.

Se considera además que algunas acciones y o estrategias se configuran como imprescindibles para el logro de los objetivos planteados y que involucran por un lado a la gestión local pero también al nivel provincial y nacional:



*a) En relación al desarrollo del perfil turístico de Suipacha:*

- Fortalecer la institucionalidad del área de gestión municipal con incumbencias en el desarrollo de la actividad turística.
- Articular entre los distintos actores relacionados al sector y la gestión municipal, que permita diseñar estrategias para el desarrollo turístico.
- Promover el desarrollo de actividades culturales y recreativas que contribuyan a fortalecer la capacidad de atracción turística.
- Promover los productos gastronómicos no tradicionales y la oferta actual, como impulso a la marca de origen.

*b) En relación al fortalecimiento del perfil industrial de Suipacha:*

- Aprovechar la conectividad regional como la RN N° 5 para el logro de una mejor vinculación con la Región Metropolitana.
  - Invertir en infraestructura vial.
- Generar articulaciones entre el empresariado local y los sectores educativos de nivel superior y otros institutos educativos, que propicien la formación para la oferta local.
- Promover la formación de técnicos para la industria y el manejo de nuevas tecnologías.

*c) En relación al desarrollo del perfil agrotécnico:*

- Fortalecer las articulaciones entre los distintos niveles de gobierno, productores rurales, el INTA y otros organismos.
- Diseñar programas con la participación de los distintos actores para fortalecer las áreas de la producción agropecuaria e industrial.
- Incorporar I+D+i (investigación, desarrollo más innovación) en el sistema productivo.
- Posibilitar el acceso a financiamientos externos que permitan implementar esta estrategia.
- Promover la articulación regional para potenciar las posibilidades de implementación de las estrategias vinculadas al fortalecimiento del sector.

Se señala entonces, en este trabajo inicial, la sugerencia de líneas de acción que orienten y permitan viabilizar la implementación de estrategias que contribuyan al desarrollo de los perfiles señalados conforme a las áreas de oportunidad económica identificadas.

## 6. FORMULACIÓN DE ESCENARIOS TENDENCIALES CONSIDERANDO CONTEXTOS DE EXPANSIÓN, ESTANCAMIENTO Y RETRACCIÓN ECONÓMICA, INDICANDO ALTERNATIVAS DE DESARROLLO LOCAL PARA EL PARTIDO.

Para la *formulación de escenarios tendenciales* se plantea trabajar sobre un número acotado de cuestiones que constituyen problemas relevantes para el futuro del municipio, en el cuál interesa conocer cuales son las opciones que se presentan como alternativas para el tratamiento de cada una, estableciéndose *un primer rango*, que guarda relación con los problemas del desarrollo, y de la provisión de condiciones generales de soportes materiales para el desarrollo económico – productivo<sup>43</sup>; un *segundo rango* se refiere al crecimiento y estructuración del ordenamiento urbano<sup>44</sup> y un *tercer rango* en relación entre el territorio y su ambiente<sup>45</sup>.

EJE DIAGNOSTICO 1:  
DESARROLLO DEL SISTEMA PRODUCTIVO

EJE DIAGNOSTICO 2:  
ORDENAMIENTO Y GESTIÓN DEL TERRITORIO

EJE DIAGNOSTICO 3:  
SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL

Se indican los tres *ejes diagnóstico*, desarrollándose en particular el primero, correspondiente al Consultor 5, que se relaciona con la *construcción de estrategias de desarrollo local para el fortalecimiento del desarrollo del sistema productivo*, a partir del análisis sobre los nuevos escenarios y sus implicancias en la planificación participativa, generándose una nueva visión del papel que le cabe a las ciudades y a este municipio en particular, a partir de los nuevos escenarios de apertura de límites distritales, de conectividad, de movilidad del capital, del énfasis en la productividad como soporte de la competitividad, es decir *la revalorización de lo local, como entidad económico-productiva motorizadora de las innovaciones y la cultura, así como el rol de la ciudad en el nuevo espacio de articulación entre el Estado y la sociedad civil.* (Dockendorf, 1994).

El eje 2 de *ordenamiento y gestión del territorio* y 3 de *sustentabilidad ambiental* son considerados en profundidad por los Consultores 1 y 3.

Eje Diagnóstico 1	Perfil	Problemas relevantes a resolver
	En relación al fortalecimiento del perfil del espacio industrial.	Conectividad regional a través de la RN N° 5: mejor vinculación con la Región Metropolitana.
		Inversión en infraestructura vial.
		Articulación entre el empresariado local y los sectores educativos de nivel superior e institutos educativos, propiciando la formación para la oferta local.
		Formación de técnicos para la industria y el manejo de nuevas tecnologías.
		Articulación entre los distintos niveles de gobierno, productores rurales, INTA y otros organismos.
		Diseño de programas con la participación de distintos actores para fortalecer las

<sup>43</sup> Profundizado por el Consultor 5.

<sup>44</sup> Profundizado por el Consultor 1 y 4.

<sup>45</sup> Profundizado por el Consultor 3.

DESARROLLO DEL SISTEMA PRODUCTIVO	En relación al desarrollo del perfil agrotécnico.	áreas de la producción agropecuaria e industrial.
		Incorporación de I+D+i (investigación, desarrollo más innovación) en el sistema productivo local. Posibilidad de acceder a financiamientos externos.
		Promoción de articulación regional para potenciar las posibilidades de implementación de las estrategias vinculadas al fortalecimiento del sector.
	En relación al desarrollo del perfil turístico.	Fortalecimiento de la institucionalidad del área de gestión municipal con incumbencias en el desarrollo de la actividad turística.
		Articulación de los distintos actores relacionados al sector y la gestión municipal, para el diseño de estrategias de desarrollo turístico.
		Promoción del desarrollo cultural y recreativo que contribuyan al fortalecimiento de la capacidad de atracción turística.
		Promoción de productos gastronómicos no tradicionales y la oferta actual, como impulso a la marca de origen.
<b>Eje Diagnóstico 2</b>	<b>Perfil</b>	<b>Problemas relevantes a resolver</b>
ORDENAMIENTO Y GESTION DEL TERRITORIO	En relación al ordenamiento urbano del partido que progresa en relación al crecimiento de la ciudad.	Regulación del crecimiento de la ciudad: zonificación y ordenamiento de usos del suelo.
		Actualización de un marco normativo que genere un funcionamiento ordenado del espacio urbano, sobre áreas con usos no definidos, incompatibles y con falta de redes de servicios de infraestructura.
		Sistema de movimientos emergente de la convivencia del tránsito cotidiano con la necesidad de desarrollo de la economía local: (1) accesibilidad interna / movilidad y redes de comunicación; (2) completamiento de redes de infraestructura vial y de servicios.
		Preservación del patrimonio arquitectónico urbano y rural.
		Coordinación de políticas de gestión territorial.
<b>Eje Diagnóstico 2</b>	<b>Perfil</b>	<b>Problemas relevantes a resolver</b>
SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL	Gestión de Cuencas	Estudio y propuesta para el área arroyo Cañada Suipacha.
		Saneamiento Hidráulico del área urbana
		Monitoreo de toda la zona urbana con uso industrial, vinculada al curso del Arroyo El Durazno.
		Estructuración de una política ambiental.
	Gestión de residuos sólidos urbanos	Elaboración de una estrategia integral de manejo de los residuos, desde su recolección hasta su disposición final.
		Producción y gestión de los residuos urbanos y agrícolas.
	Gestión de áreas verdes	Provisión de áreas verdes a escala municipal.

Cuadro 1: Elaboración propia a partir de los ejes diagnósticos definidos.

A partir de los ejes de diagnósticos principales, planteados en el cuadro anterior, se aborda la construcción de escenarios que permitan **formular escenarios tendenciales** para considerar contextos de expansión, estancamiento y retracción económica, indicando alternativas de desarrollo local para el partido, subrayando un número acotado de cuestiones a resolver, y que den cuenta de las diferentes maneras de combinar las posibles respuestas a la totalidad de las cuestiones, mediante un ejercicio de prospección, buscando prefigurar una imagen de lo que puede suceder y así orientar el proceso de toma de decisiones.

Tomando como base la elaboración de los ejes diagnósticos se señalan cuestiones (perfiles) que fueron jerarquizadas a partir de los problemas relevantes, los cuales han sido observados desde el momento actual que contempla al desarrollo productivo local a partir de la cuestión energética, el manejo de cuencas, el tratamiento de residuos y la transformación de la estructura vial, como premisas de decisiones<sup>46</sup>.

De las cuestiones identificadas en relación a los distintos perfiles planteados un **escenario altamente positivo**, lo constituye la transformación de los criterios de expansión de las redes, a partir del plan de movilidad propuesto por el Consultor 2, donde se señala como prioritario el **Proyecto de un tramo de la actual RN N° 5**, el cuál en la dinámica de la región, que involucra al Partido de Suipacha, se reconoce como inversión estratégica en un escenario futuro del Área Metropolitana.

Para este trabajo fueron contruidos tres escenarios.

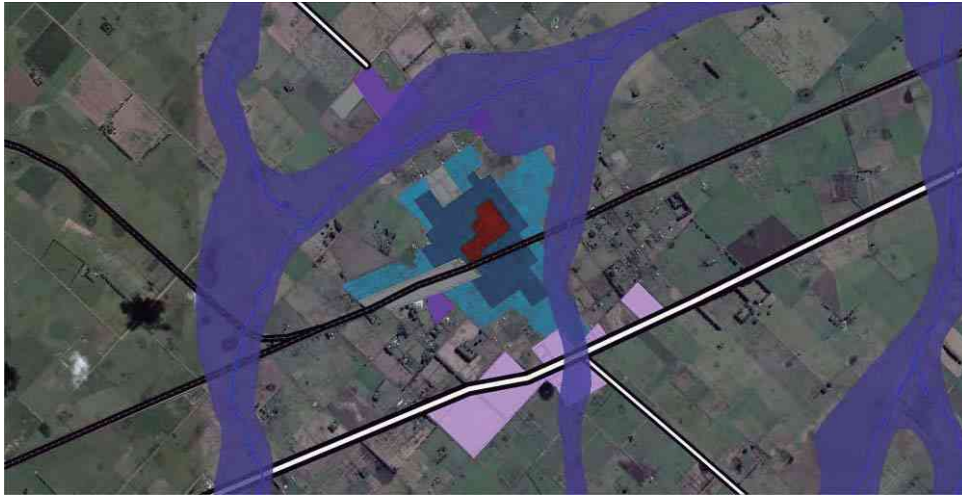
1. Escenario **reciente** en donde se proyectan las tendencias que fueron observadas en el diagnóstico sin introducir cambios substanciales.
2. Escenario **previsible**, que resulta de la aplicación de decisiones que presentan menor nivel de incertidumbre; es decir lograr cambios a partir de políticas que incorporen al diagnóstico temas referidos a la cuestión energética, al manejo de cuencas, al tratamiento de residuos y a la transformación de la estructura vial.
3. Escenario de **consolidación de una nueva matriz productiva** que incorpora a las condiciones analizadas los efectos de proyectar a Suipacha como Municipio de Turismo Rural, con Diversidad Productiva y con Industria Agrotécnica, enmarcadas dentro de innovaciones tecnológicas de I+D+i.

### Escenario reciente

Producción	Temáticas	
	Estructura vial	Conectividad con el Área Metropolitana. Construcción de autopista.
Ordenamiento urbano	Localización Industrial	Optimización del parque industrial existente. Busca de nuevos nichos productivos.
	Estructura Ferroviaria	Readecuación de la estructura.
	Energía	Ajuste de las pautas de consumo.
	Crecimiento	Control de la expansión urbana y de nuevos usos.
Ambiente	Infraestructura de servicios	Completamiento de redes
	Borde Periurbano	Protección del crecimiento de borde.
	Normativa	Actualización de la normativa vigente. Uso de Suelo Código de Edificación.
	Manejo de Cuencas	Saneamiento de Arroyo la Cañada.

<sup>46</sup> Premisas básicas señaladas en “Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires”, que se extienden al total de los municipios de la provincia de buenos Aires. Subsecretaría de urbanismo y Vivienda. Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

		Saneamiento de Arroyo el Durazno
	Residuos	Gestión de RSU. Disposición final.
	Espacios Verdes	Gestión de espacios verdes centrales y periféricos. Equipamiento urbano.



**Escenario previsible**



<b>Producción</b>	<b>Temáticas</b>	
	<b>Estructura vial</b>	<b>Inversión de Infraestructura Vial.</b> Nuevos ensanches en la construcción de autopista.
	<b>Localización Industrial</b>	<b>Promover nuevos nichos productivos.</b> <b>Integración regional a partir de iniciativas productivas innovadoras</b>
	Estructura Ferroviaria	Readequación de la estructura.
	<b>Energía</b>	<b>Búsqueda energías alternativas.</b>
<b>Ordenamiento urbano</b>	<b>Crecimiento</b>	<b>Plan de Desarrollo y crecimiento urbano.</b> Control de la expansión urbana y de nuevos usos.
	Infraestructura de servicios	Completamiento de redes
	<b>Borde Periurbano</b>	<b>Recuperación Paisajística Ambiental.</b>



Ambiente		Protección del crecimiento de borde.
	<b>Normativa</b>	<b>Plan de desarrollo para los vacíos urbanos.</b> Uso de Suelo.
	<b>Manejo de Cuencas</b>	<b>Mapa de riesgo Ambiental.</b> Saneamiento de Arroyo la Cañada. Saneamiento de Arroyo el Durazno
	<b>Residuos</b>	<b>Tratamiento de Efluentes Cloacales</b> <b>Reformular los criterios de tratamiento de residuos.</b>
	<b>Espacios Verdes</b>	<b>Organizar la coordinación del sistema de áreas verdes.</b>

### Escenario de consolidación de una nueva matriz productiva



Desarrollo del perfil turístico de Suipacha:	<b>Temáticas para la construcción de la MATRIZ PRODUCTIVA</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Fortalecer la institucionalidad del área de gestión municipal.</li> <li>-Diseñar estrategias para el desarrollo turístico.</li> <li>-Desarrollo de actividades culturales y recreativas que contribuyan a fortalecer la capacidad de atracción turística.</li> <li>-Promover los productos gastronómicos no tradicionales y la oferta actual, como impulso a la marca de origen.</li> </ul>
Fortalecimiento del Perfil Industrial de Suipacha.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Aprovechar la conectividad regional como la RN N° 5 para el logro de una mejor vinculación con la Región Metropolitana.</li> <li>-Invertir en infraestructura vial.</li> <li>-Generar articulaciones entre el empresariado local y los sectores educativos de nivel superior y otros institutos educativos, que propicien la formación para la oferta local.</li> <li>-Promover la formación de técnicos para la industria y el manejo de nuevas tecnologías.</li> </ul>
En relación al desarrollo del perfil agrotécnico:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fortalecer las articulaciones entre los distintos niveles de gobierno, productores rurales, el INTA y otros organismos.</li> <li>- Diseñar programas con la participación de los distintos actores para fortalecer las áreas de la producción agropecuaria e industrial.</li> <li>- Incorporar I+D+i (investigación, desarrollo más innovación) en el</li> </ul>

	<p>sistema productivo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Posibilitar el acceso a financiamientos externos que permitan implementar esta estrategia.</li> <li>- Promover la articulación regional para potenciar las posibilidades de implementación de las estrategias vinculadas al fortalecimiento del sector.</li> </ul>
--	--

Sobre la base de los escenarios 1 y 2 se incorporan los perfiles indicados en el primer informe de avance constituyendo el tercer escenario. Como ya se ha planteado el tema de la construcción de la obra del **Proyecto de un tramo de la actual RN N° 5** privilegia la reconfiguración de la matriz productiva y dinamiza el proceso de relocalización industrial. Esta decisión apunta a compensar el desarrollo de este corredor, redistribuyendo la localización de actividades logísticas y productivas.

Si bien la construcción de esta obra tiene un proceso relativamente largo, pero la misma tiene efectos inmediatos sobre la configuración territorial, mejorando notablemente la contribución de las vialidades concéntricas al desarrollo metropolitano.

Por otro lado, permitiría descongestionar uno de los corredores de conectividad en el que se concentran los flujos de cargas y pasajeros de mayor intensidad del área metropolitana. El tránsito de la RN N° 5 es alto, ya que cruza casi toda la provincia de Buenos Aires y conecta a esta con la Provincia de La Pampa.

Esta obra de infraestructura, implantada en al borde de una de las áreas más dinámicas del territorio nacional, con economías competitivas insertas en el mercado internacional y con un medio construido de buena consolidación, beneficiará directamente a cerca de 250 mil habitantes localizados en el entorno inmediato de los Partidos de Mercedes, Suipacha, Chivilcoy, Alberti, Bragado, 9 de Julio y Carlos Casares.

Dicho proyecto, reorganiza la matriz de soporte de la producción. En este escenario se privilegia el desarrollo económico, optimizando la reorganización del espacio de la producción. Tiene además efectos sobre la distribución del empleo aproximando nuevas actividades a los municipios y mejora el sistema de transportes, en la medida que reorganiza los flujos de desplazamiento.

## 7. DEFINICIÓN DEL PERFIL DEL MUNICIPIO Y PROPUESTA DEL ROL E INSERCIÓN DEL PARTIDO EN LA REGIÓN.

Para que el municipio pueda asumir el difícil rol de conductor de los destinos de su comunidad, necesita contar con un *plan y estrategias de desarrollo local* para llevarlo adelante; por ello el municipio para poder conducir, debe ser primero planificador y estrategia, la planificación estratégica para el desarrollo local adquiere un valor instrumental decisivo<sup>47</sup>. Deberá, en definitiva, planificar una estrategia que permita que las tácticas coyunturales formen parte coherente del mejor camino hacia el futuro y contar con un plan de gestión que forme parte de una estrategia de desarrollo consensuada y sin actores excluyentes, y que defina prioridades en función de superponer necesidades con posibilidades.

Al modelo de desarrollo del municipio, lo condiciona el contexto: En este escenario globalizado, con una estructura corporativa que pretende el dominio absoluto de los mercados y con una fuerte horizontalización de las relaciones político-territoriales, los intereses locales se defienden por vía de la competencia, y la oportunidad de progreso debe buscarse por ese medio. Pero para que un territorio sea competitivo debe evaluar y conocer fortalezas y debilidades, oportunidades y riesgos: cuáles son sus ventajas comparativas, sus desventajas, en qué debe competir, qué debe mejorar para acrecentar sus posibilidades en esa competencia, cuáles son las dificultades que debe sortear y cuál es la calidad ambiental aspirada, posible y adecuada para brindarle a la comunidad local, para consolidarse y para crecer.

Y en este proceso, para *transformar las ventajas comparativas en ventajas competitivas*, ya no es suficiente para un territorio, una buena accesibilidad, la cercanía a los grandes centros de consumo o una gran obra de infraestructura. Son imprescindibles las que una comunidad es capaz de generar, como la organización, el compromiso, la orientación, la comprensión, la capacitación, el conocimiento, la calidad, la continuidad, la creatividad, la competencia, la investigación, la innovación, la información, la comunicación, la difusión y la identidad.

Es así que el *diseño de una Estrategia de Desarrollo Local* comprende no sólo al *crecimiento económico*, sino y fundamentalmente al *soporte ambiental* sobre el que se asienta esa estructura económica, y al *medio social* al que sirve, o debería servir y que conforma la oferta del territorio.

Si no se transforma al territorio en una estructura corporativa y competitiva, con la suficiente versatilidad y capacidad gerencial como para articularse convenientemente con los niveles superiores que lo contienen; para asociarse con otros territorios o sectores si es necesario un mayor volumen o fuerza para imponerse; o para competir con esos eventuales socios si los mercados en disputa son diferentes, entonces se convierten, en el mejor de los casos, en el soporte físico y social de territorios aislados, con eventuales beneficios coyunturales e inestables y grandes perjuicios definitivos.

Para alcanzar las metas propuestas y consolidarlas, es necesario entonces, primero tener un conocimiento preciso de la realidad ambiental, social y económica de nuestro territorio y de su comunidad: saber *como* es hoy, esa comunidad que integramos.

El segundo paso es saber *qué quiere ser* ese territorio y esa comunidad, por dos razones elementales, porque sin participación, consenso y concertación no es posible implementar una estrategia que involucre a toda la comunidad y porque el objetivo no es fabricarle el futuro a la gente, sino generar el ambiente que dé la posibilidad para que la propia gente lo construya.

---

<sup>47</sup> Tauber, F. Planificación Estratégica. DAM-UNLP. 2004.

Pero es responsabilidad del estado municipal alentar esta discusión de objetivos y prioridades, sobre la base de lo *que puede ser* esa comunidad. Su actitud responsable debe ser contribuir a construir una utopía alcanzable, y para ello, el conocimiento de las posibilidades propias y del contexto son patrones ineludibles.

El tercer paso es contar con un plan y con una estrategia: la *estrategia* es el uso de los cambios situacionales inmediatos para alcanzar la situación-objetivo de un plan. El pensamiento estratégico aplicado al desarrollo local, supone una forma de imaginar objetivos comunes a toda una comunidad, una manera de sortear las dificultades que las circunstancias y los diversos actores sociales presentan, para alcanzarlos e identificar el camino más corto para lograr esos objetivos y conseguir el progreso aspirado, pero desde un *conocimiento preciso de la realidad local y regional* y de las aspiraciones de la gente.

Es así que el municipio de Suipacha, no sólo debe articularse, vincularse y gestionar con sectores locales de su comunidad, sino también ser elemento articulador, hacia instancias superiores del estado, haciéndose necesaria la generación de instancias de coordinación con las gestiones municipales de la región, con las que se comparten criterios productivos, condiciones ambientales y una identidad cultural propia para la gestión conjunta de políticas que tiendan a elevar el nivel de las actividades que se desarrollan, optimizando el uso de los recursos propios de cada partido.

Las acciones se centran en el impulso de la Región, enmarcado en el modelo actual de territorio de la Provincia de Buenos Aires<sup>48</sup> donde las principales medidas para el *fortalecimiento de la Región* son:

- Diseñar y aplicar Estrategias Inter distritales para el Desarrollo Agropecuario;
- Desarrollar y Promocionar Productos en los que la totalidad de la cadena productiva se realice en la región;
- Plan Regional de Desarrollo Turístico, sustentado en la puesta en valor de la identidad regional.

En el modelo deseado para la provincia de Buenos Aires<sup>49</sup>, se caracteriza como corredor interprovincial, enmarcado por el corredor bioceánico central, situación que genera impactos, oportunidades y tensiones territoriales que se deberían aprovechar para el desarrollo y mejor posicionamiento regional del Municipio de Suipacha. Esta situación es uno de los parámetros a utilizar para la definición del rol en la región.

Por ello esta **inserción del partido en la Región** impulsa a:

-Los sectores agroalimentario y metalmecánico, diversificando la producción y las exportaciones, con el objetivo el de aumentar la competitividad y la inserción internacional de los clusters agroalimentario y metalmecánico. De esta forma, se pretende diversificar la producción y las exportaciones de la región, introduciendo nuevas tecnologías y conocimientos en eslabones productivos y facilitando la colaboración público-privada al desarrollo de las empresas.

-La región está organizada en torno a la cadena de valor de la industria alimentaria (cuenca lechera), lo que lleva a la misma a presentar una fuerte vocación exportadora en el sector lácteo que está avanzando, a pesar de todos los problemas que atraviesa.

---

<sup>48</sup> PET. 2008. Plan Estratégico Territorial. Ministerio de Planificación Federal. Inversión Pública y Servicios. Poder Ejecutivo Nacional. Argentina. 2008. Capítulo 4: "Modelo actual y modelo deseado de las jurisdicciones Federales".

<sup>49</sup> PET. 2008. Capítulo 4: "Modelo actual y modelo deseado de las jurisdicciones Federales".

-La globalización de los mercados y el rápido cambio tecnológico exigen un importante esfuerzo orientado a potenciar nuevos factores de competitividad. A este fin, se hace necesario superar algunos de los límites que presenta la región: articulación empresarial en los clusters agroindustrial y metalmecánica, sensibilización hacia la certificación de calidad y la reducción de impacto ambiental y difusión de la innovación tecnológica.

-En el nivel regional en el sector metalmecánico se está trabajando muy fuerte, en la temática del medio ambiente, las energías renovables y Retrofitting (renovación de máquinas).

En síntesis, la propuesta del **rol de la región** se vincula con la articulación de la base productiva y tecnológica; la facilidad de co-financiamiento para la innovación asociativa; la base institucional para la competitividad; y el monitoreo y disseminación de resultados.



## **8. DEFINICIÓN DE ESTRATEGIAS DE DESARROLLO LOCAL.**

A partir del Plan Estratégico<sup>50</sup> del partido que expresa en el **Modelo de Desarrollo:**

- Posicionar a Suipacha considerando su estratégica ubicación en relación al Área Metropolitana y su rol en el corredor productivo de la Ruta 5, potenciando su identidad y preservando su calidad de vida como valor fundamental para su desarrollo económico social.
- Fortalecer su tradición tambera y agro industrial y aprovechar las nuevas oportunidades que ofrecen las producciones alternativas y el turismo, conceptualizando al estado en su rol de planificador y principal gestor de las acciones concertadas, a través de un nuevo modelo de gestión que garantice la participación ciudadana, la sustentabilidad ambiental, la integración territorial, la igualdad de oportunidades y la cohesión del tejido social.

***Se definen las Estrategias de Desarrollo Local:***

### **EJE ESTRATÉGICO Nº 1**

#### **CIUDAD PARTICIPATIVA, CON UN NUEVO MODELO DE GESTION**

Impulsar y promover un nuevo modelo de gestión moderna y articulada entre el sector público y el privado, a partir de la implementación de políticas de aliento y fortalecimiento de la participación ciudadana, la incorporación de nuevas tecnologías de gestión y la articulación con las gestiones de los municipios de la región.

### **EJE ESTRATÉGICO Nº 2**

#### **CIUDAD COMPETITIVA DE ECONOMIA PROACTIVA Y DIVERSIFICADA**

Consolidación de la estructura económica a través del fortalecimiento y proyección del sector agropecuario tradicional, la promoción de las producciones alternativas, y la incorporación de valor agregado a las actividades de comercio, servicio, industria y turismo, tendiente a la integración y diversificación de las actividades y a la optimización de la calidad de la producción local.

### **EJE ESTRATÉGICO Nº 3**

#### **CIUDAD CON ALTA CALIDAD DE VIDA URBANA Y SUSTENTABLE**

Planificar el desarrollo territorial de Suipacha, propiciando un partido ambientalmente sustentable y territorialmente integrado, a partir de la concertación de todos los sectores de la comunidad.

### **EJE ESTRATÉGICO Nº 4**

#### **CIUDAD CON EQUIDAD SOCIAL Y PLENO EMPLEO**

Generar un modelo de desarrollo social propio de Suipacha, basado en la participación ciudadana y el rescate de valores socioculturales genuinos de la comunidad, hacia la vigencia del derecho de todos los ciudadanos a condiciones de vida dignas.

Definidos los Ejes Estratégicos de Desarrollo Local, se profundiza -si bien es una construcción integral- sólo en aquellos directamente vinculados al impulso del perfil productivo del partido, identificados en el primer informe de avance como áreas de oportunidad, sectores y nichos productivos y sinergias intersectoriales, para lo cual es necesario plantear en primer término los objetivos generales de la Estrategia Nº 2: *Ciudad competitiva de economía proactiva y diversificada*; que abarca al sector

---

<sup>50</sup> Plan Estratégico Suipacha. DAM-UNLP. 2002-2004.

económico, agropecuario, industria, comercio y turismo con sus objetivos, programas y proyectos.

**Objetivos Generales:**

1. Promover y fortalecer la incorporación de valor agregado a los distintos sectores económicos (agropecuario, industrial, comercio, servicios y turismo) mediante la articulación y la integración vertical y horizontal entre los mismos.
2. Articular los distintos sectores económicos de Suipacha con los de los distritos de la Región diseñando, concertando y accionando políticas comunitarias, bajo el criterio de complementariedad y diferenciación productiva.
  1. Articular e implementar gestiones para la promoción y difusión de las empresas locales buscando ampliar mercados a nivel regional provincial y nacional.
  2. Implementar sistemas de beneficios fiscales, dirigidos a incentivar la creación de nuevas empresas, la innovación, la actualización tecnológica.
  3. Mantener un seguimiento institucional de las empresas a fin de determinar necesidades, oportunidades, y evaluar canales para su desarrollo.
  4. Formular políticas de fomento y promoción del uso de los recursos locales, en coordinación con los organismos del ámbito estatal y con las organizaciones sociales. Administrar el uso y la explotación de tierras estatales.
  5. Fortalecer el vínculo entre el sector político y el sector privado, estimulando y apoyando la asociación e integración inter- empresaria bajo sus distintas formas, a fines de favorecer la especialización y la diversificación productiva en vistas de una mejor inserción en el mercado interno y externo.
  6. Promover el desarrollo de un centro de Apoyo Empresario tendiente a la generación e nuevos emprendimientos y al asesoramiento de los que están funcionando y fomentar el desarrollo empresarial a través de la creación de empresas mixtas gestionadas por privados, orientadas a la producción de alternativas originales, complementarias y diversificadas para el partido de Suipacha.

**PROGRAMA: Fortalecimiento del Sector Agropecuario**

Según la caracterización<sup>51</sup> realizada para el partido de Suipacha, del análisis de los indicadores económicos, surgen al menos dos conclusiones: (1) la necesidad de acompañar el alto desarrollo del sector agropecuario, planificando su diversificación productiva a partir de una adecuado conocimiento de la realidad de los establecimientos agropecuarios y de las posibilidades productivas de lo mismos, y profundizar los sistemas productivos de actividades extensivas, que mayoritariamente se desarrollan; (2) la ventana de oportunidades evidencia los bajos índices de los sectores secundario y terciario, en comparación con los de otros municipios de la región, los provinciales y los del nivel nacional.

Entre los *objetivos específicos para este Programa*, se indican:

- Propender a una mayor vinculación del sector con la creación de un Espacio Articulador de carácter público-privado, dedicado a la promoción del desarrollo del sector Agropecuario.
- Proyectar el desarrollo del sector a partir de la concientización de los productores de las posibilidades productivas de sus establecimientos.
- Conceptualizar que el desarrollo del sector reside, entre otras causas, en la sustentabilidad del medio bio-físico, en la reducción de prácticas que conduzcan al agotamiento de suelos y la contaminación y a la puesta en marcha de proyectos que preserven la capacidad de carga del ambiente.

---

<sup>51</sup> Suipacha, Reflexiones y Datos para una Estrategia de Desarrollo. DAM. UNLP. 2001.

- Capacitar a los productores respecto del conocimiento del potencial productivo de los establecimientos, sus fortalezas y debilidades, mediante el asesoramiento y la formación permanente de las nuevas alternativas productivas.
- Tender a la diversificación productiva, fortaleciendo la actividad ganadera y promoviendo el desarrollo de nuevas y potenciales actividades. Se deberá propender a la incorporación de nuevas prácticas agropecuarias y procurar un manejo de aquellos factores o condiciones que inciden en el crecimiento: producciones alternativas y nuevos nichos, tecnología, evaluación de factores climáticos, alternativas de comercialización, aprovechamiento de sinergias.
- Desarrollar y posicionar una marca de origen, que de cuenta de la calidad de los productos cárnicos y lácteos que se producen en el partido de Suipacha. Se deberá establecer y promocionar sus pautas de producción, de diferenciación e identificación de los productos desarrollados.

**Proyecto:** *Articulación Inter Institucional.*

El sector cuenta con importantes instituciones representativas que lo conforman y se evidencia que para el adecuado desarrollo del mismo es conveniente la creación de un ámbito en el que confluyan todas las visiones para consensuar acciones, definir rumbos conjuntamente, permitir prácticas de asociativismo, priorizar pautas de acción para las mejoras viales que se soliciten e instalar una dinámica de capacitación permanente.

La creación de este espacio articulador, se convertirá en el principal actor para la implementación y el monitoreo de las acciones que se desarrollan en el sector agropecuario de este Eje Estratégico, favoreciendo y consolidando un ámbito de discusión de todas las políticas y necesidades del sector agropecuario, tanto en capacitación, asesoramiento, como en planificación.

Se entiende que distintos factores de la producción son comunes a los diversos sectores: fenómenos meteorológicos, infraestructura de comunicaciones, insumos, por lo cuál este espacio de análisis y debate frente a la incidencia de los factores macroeconómicos, permitirá mejorar el abordaje de nuevos emprendimientos o desalentar alternativas perjudiciales al medio, ante variaciones de rentabilidad de las prácticas agropecuarias.

**SUB PROGRAMA:** *Diagnóstico y prospección de escenarios para la planificación y la capacitación*

Se fundamenta a partir de los cambios que se han desarrollado en todo el sector agropecuario, remarcando la necesidad de la realización de diagnósticos para la evaluación de las posibilidades productivas de los establecimientos agropecuarios y de las potencialidades de los productores en lo referido a capacidades adquiridas.

Estos cambios seguirán evolucionando, haciendo imprescindible, para garantizar la sostenibilidad económica, la planificación de las actividades a partir de la prospección de escenarios tendenciales, emergiendo de esto la necesaria capacitación que se deberá realizar, tanto a los productores como a los trabajadores del sector rural.

**Proyecto:** *Realización de diagnósticos y evaluaciones orientados al aumento de la rentabilidad y sostenibilidad de la producción.*

Se observa que la búsqueda de una mayor proyección de las diferentes ramas del sector -agrícola, ganadero, tambero, producciones intensivas- radica en un profundo conocimiento de los factores de la producción, del clima, de soporte, humanos, financieros, legales, laborales, además de la sustentabilidad del medio bio-físico, en la reducción de prácticas que conduzcan al agotamiento de suelos, a la contaminación, o a la puesta en marcha de proyectos que desborden la capacidad de carga del ambiente.

Por ello, se deberá entender y proyectar el desarrollo del sector a partir de la concientización de los productores de las posibilidades productivas del establecimiento y

la conservación del suelo, con evaluación de los recursos económicos, tecnológicos y humanos orientados en base a la investigación, el diagnóstico y la planificación del sector, conducentes al asesoramiento y la capacitación: I+D+Inn.

**Proyecto:** *Mejoramiento de la productividad del sector: prospección de escenarios tendenciales y diversificación productiva.*

La posibilidad de alcanzar un mayor desarrollo del sector radica prioritariamente en la posibilidad de diversificar las actividades que se desarrollan. Para una adecuada implementación de esta política es necesaria una evaluación de los cambios de escenario a futuro analizando la incorporación de nuevas actividades, considerando los posibles efectos colaterales que puedan tener estas prácticas y optimizando las potencialidades de la actividad agropecuaria del partido, los avances tecnológicos y el objetivo de tender a la sostenibilidad y la rentabilidad en la producción.

**SUB PROGRAMA:** *Fortalecimiento de las actividades productivas tradicionales.*

Se refuerza el alto nivel de desarrollo del sector agropecuario del Partido de Suipacha y la necesidad de acompañarlo, a partir de la concientización sobre la planificación de su diversificación productiva. Para lograr este objetivo es necesario el conocimiento preciso del sector para potenciar las actividades que se desarrollan actualmente y la implementación de políticas tendientes a generar un estatus sanitario, que se convierta en una ventaja comparativa para la comercialización de productos cárnicos y lácteos que se producen en el partido de Suipacha.

**Proyecto:** *Plan de estatus sanitario y marca de origen.*

Se plantea la necesidad de poner en marcha un Plan Sanitario, que contemple la realización de un muestreo que revele el estatus sanitario del rodeo del partido, a cargo de COSASU. Una vez realizado este muestreo se realizará un estudio de afectación de estas patologías sobre el rodeo que permitirá planificar las acciones necesarias para erradicar la brucelosis, la tuberculosis y la leucosis del Partido de Suipacha. Se cuenta como antecedente que este fue uno de los primeros partidos en erradicar la aftosa, por lo que existe en los productores una alta concientización sobre las ventajas de contar con un rodeo sano.

La producción láctea se desarrolla en emprendimientos de diversas dimensiones, las que comparten diferentes problemáticas vinculadas al sector. En particular el equilibrio del estado sanitario de los rodeos constituye una de los aspectos centrales al logro de una Marca de Origen sustentada en la calidad de los productos cárnicos y lácteos que se producen en el partido de Suipacha.

**Proyecto:** *Plan de desarrollo de la denominación de origen*

Se plantea desarrollar, consolidar y difundir una marca que identifique y valore la identidad local, la producción y prestación de servicios locales de acuerdo a un único patrón de calidad, con el objeto de implementar una única y nueva estrategia productiva y comercial, tanto en el nivel municipal como empresarial, buscando resaltar las aptitudes, accesibilidad y atractivos de la ciudad y sus localidades tales como la tranquilidad, el sosiego, un atractivo paisaje urbano, y las cualidades de la región -importante marco natural no degradado-, definiendo una única imagen y un patrón comunicacional.

A partir de la definición de esta denominación de origen se logrará diferenciar cualitativamente la oferta de los productos locales, fortaleciendo los controles de calidad, con el fin de fortalecer la estructura económica del partido y el desarrollo social de la misma.

**SUB PROGRAMA:** *Impulso del desarrollo productivo de las localidades.*

Desde hace varias décadas se evidencia una emigración de la población rural y de las localidades, a las ciudades medianas y de estas a los grandes centros poblacionales. Esta situación ligada al proceso de desindustrialización que ha sido llevado adelante en nuestro territorio nacional, dio como uno de sus resultados negativos el debilitamiento social y económico de las pequeñas localidades.

Ante esto se manifiesta la necesidad de definir una política productiva para las localidades que contemple sus necesidades específicas, para que estas puedan fomentar el arraigo de sus habitantes y se exhiban alternativas de desarrollo social para poder convertirse en receptores de población que busque una forma de vida más tranquila y cercana a la naturaleza.

**Proyecto:** *Promover el desarrollo de micro emprendimientos agroindustriales - turísticos*

Se plantea diseñar una estrategia productiva comunitaria para la reactivación de las economías de Rivas y Báez a partir de la elaboración de productos locales y de la puesta en valor del patrimonio cultural y arquitectónico; y mediante la renovación de los medios de producción y el incentivo de las actividades vinculadas al turismo receptivo y productivo; procurando canalizar la disponibilidad de mano de obra, estimular la conformación de emprendimientos productivos y la realización de obras comunitarias.

Esta proyecto está sustentado en la potencialidad de un sector del turismo que se ha desarrollado en los últimos años y que tiene como receptor a los habitantes de la Capital Federal, atraídos por un ambiente con sustentabilidad urbana ambiental, lo que lleva a consolidar a las localidades como destino para este tipo de turistas, complementando esta estrategia con la promoción de productos alimenticios de origen local y la posibilidad de brindar espectáculos de orden tradicionalistas.

El proyecto alcanza para la *Localidad de Rivas* acciones como:

- Crear una Granja educativa ecológica que contribuya a la creación de un perfil determinado para Rivas, la posibilidad de capacitación y la recepción de grupos de escuelas y de familias provenientes de ciudades cercanas.
- Promover el desarrollo de micro emprendimientos productivos - turísticos que den cuenta de los productos que se elaboran en la localidad, desestimando la posible instalación de agentes contaminantes, como también de grandes instalaciones industriales.
- Aprovechar todo el potencial de la zona en cuanto a la posibilidad de comercializar más favorablemente la producción lechera a partir de la importante cantidad de tambos con que se cuenta.
- Generar una variada oferta de servicios y actividades para el desarrollo del miniturismo, difundiendo el modo de vida local y posibilitando el turismo rural.

El proyecto alcanza para la *Localidad de Báez* acciones como:

- Promover la radicación de algún emprendimiento industrial para generar mano de obra.
- Generar Micro emprendimientos que permitan revalorizar las cualidades del patrimonio cultural y arquitectónico del paraje a través de emprendimientos gastronómicos y de esparcimiento rural.

**PROGRAMA: Fortalecimiento de la Estructura Económica del Partido**

Fortalecer la estructura económica de la región impulsando la diversificación productiva y el desarrollo de emprendimientos, con criterios de sustentabilidad y complementariedad a partir del reconocimiento de la base productiva del Partido: Se deberá impulsar políticas activas de inversiones en los distintos segmentos productivos, potenciando actividades



de pequeña y mediana escala arraigadas en ella y generando nuevas, teniendo en cuenta las empresas ya instaladas.

Entre los *objetivos específicos para este Programa*, se indican:

- Desarrollar una estrategia municipal agresiva para el fomento de la agroindustria con fuerte impulso de las siguientes ventajas competitivas: liderazgo en costos, calidad de insumos agroindustriales, diversificación productiva e integración vertical y horizontal.
- Desarrollar planes de capacitación articulados con las Universidades cercanas e Instituciones educativas regionales a partir del perfeccionamiento y la reconversión técnico-empresarial.
- Dar apoyo a iniciativas cooperativas o asociativas.
- Promover a nivel nacional y regional la ciudad y sus industrias mediante un portal informático del partido.
- Impulsar la productividad, eficiencia y competitividad de cadenas intersectoriales, teniendo en cuenta el carácter productivo primario (agropecuario) apoyándose en el desarrollo de la tecnología y la capacitación gerencial con énfasis en la pequeña y mediana empresa.
- Consolidar y posicionar la denominación de origen, estableciendo pautas de producción, de diferenciación e identificación de los productos locales y generar un sello de calidad regional y/o local.
- Implementar programas de promoción y desarrollo de las MiPyMe en relación a su flexibilidad productiva y capacidad generadora de empleo.
- Fomentar el desarrollo de una red ínter empresaria de información comercial, tecnológica y de gestión a fin de incrementar las posibilidades de desarrollo individual y fortalecer la capacidad de aprendizaje colectivo y de cooperación.
- Promover el desarrollo de un corredor turístico regional que integre las potencialidades naturales y rurales, con el conocimiento de las particularidades históricas locales.
- Promover la creación de una Asociación de Empresarios Turísticos a fin de unificar la estrategia de prestación de servicios; impulsando una política turística de base sustentable, articulada sobre el concepto de *turismo en tránsito*, que deviene de la localización de Suipacha.
- Capitalizar los eventos populares que se desarrollan en Suipacha, para que integren los atractivos turísticos del partido.
- Fomentar la constitución de micro emprendimientos en el eco-turismo, asociando a los productores con los actores de la región -turismo de la producción agropecuaria-.
- Desarrollar un programa municipal de mejoramiento del patrimonio cultural y urbano local.
- Incentivar el turismo educativo promoviendo viajes temáticos -historia, flora y fauna-, el turismo ecológico y productivo -granjas y estancias- y el turismo de esparcimiento para la tercera edad encontrando relaciones entre recreación y sosiego.

**Proyecto:** *Creación de un centro de apoyo empresario local para la construcción y el fortalecimiento de las relaciones interinstitucionales publico privado.*

Generar un Centro de Apoyo Empresario, tendiente a lograr una adecuada articulación entre el sector empresarial y comercial, fortaleciendo el tejido productivo local y el desarrollo de actividades no tradicionales. Por otro lado, canalizar, promover y favorecer los debates necesarios para alcanzar un mayor grado de desarrollo del sector, apuntando a la creación de una generación de nuevos emprendedores, debiendo planificar las acciones, concientizar a la población y capacitar para lograr este objetivo.

La creación de un ámbito físico para el sector empresarial y comercial de Suipacha posibilitará la promoción del sector a partir de favorecer su articulación interinstitucional,

fortalecer los lazos internos, planificar las acciones a realizar y capacitar para la lograr una eficiente prestación de sus servicios.

**Proyecto:** *Fortalecer y/o crear empresas a partir de la promoción de sistemas asociativos horizontales y verticales.*

Definir una estrategia de fomento a la asociación privada de comerciantes, productores de diferentes niveles y de productores de un mismo nivel para el fortalecimiento de empresas existentes, la creación de nuevas y la generación de oportunidades local, regional y provincial, reconociendo las potencialidades de generar insumos para el sector agroindustrial.

Esta integración asociativa permitirá a las empresas compensar su tamaño y las dificultades jurídicas y operacionales que le permiten acceder a una economía de escala, a los volúmenes de calidad de la demanda, a ventajas en las compras, etc. Esta medida tiende a convertir la cercanía con importantes centros urbanos como Mercedes y Chivilcoy en una fortaleza, porque se podría revertir la tendencia de la obligación de acceder a grandes instalaciones comerciales para obtener menores precios.

**Proyecto:** *Promoción del empleo a través del dimensionamiento integral y optimización de la calidad de la oferta laboral demandante para el acceso a nuevas fuentes de trabajo y el mejoramiento de la oferta existente.*

Identificar a los actores involucrados en la configuración del mercado laboral, definiendo perfiles de la oferta de trabajo y la demanda. Vincular esta información a las instituciones educativas, empresariales, cooperativas, ONGs de Suipacha, a fin de ofrecer propuestas temporarias de capacitación enlazadas entre los actores del mercado laboral. La acción está destinada al fortalecimiento de los recursos humanos en relación a las actividades económicas locales, acorde a las características de los nuevos sistemas de producción que demandan capacidades y especializaciones para adaptarse a los cambios que los tiempos actuales imponen.

## **9. PROPUESTA DE ARTICULACIÓN DE ESTRATEGIAS DE DESARROLLO LOCAL CON EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Las estrategias de desarrollo local, propuestas en este informe, deben articularse necesariamente con el ordenamiento territorial, de modo de poder planificar el desarrollo urbano de Suipacha, propiciando un partido ambientalmente sustentable y territorialmente integrado, a partir de la concertación de todos los sectores de la comunidad.

Por ello esta articulación se basa en los siguientes objetivos:

1. Propiciar un estudio científico que conduzca a la preservación activa y prioritaria de los componentes tanto bióticos como abióticos de los ambientes que caracterizan al partido.
2. Impulsar un proceso de desarrollo urbano que tienda a la integración y el equilibrio de la ciudad y de esta con su entorno, y definir una estrategia de desarrollo armónico y ordenado del territorio.
3. Promover la participación activa de la población en la toma de decisiones en temas que involucren al desarrollo territorial de Suipacha.
4. Promover el ordenamiento del tránsito, entendiendo la necesidad de establecer un marco normativo y de aplicación, y el organismo pertinente para la regulación del mismo.
5. Tender al completamiento de las redes de infraestructura de servicios básicos, y propiciar mecanismos de financiamiento que faciliten el acceso a dichos servicios.
6. Procurar la resignificación de los espacios públicos y verdes como ámbito de recreación y como referente del paisaje urbano.
7. Elaborar una estrategia integral de manejo de los residuos, desde su recolección hasta su disposición final.
8. Preservar el Patrimonio Arquitectónico urbano y rural a fin de revalidar los elementos identitario de Suipacha.
9. Definir y desarrollar una estrategia de manejo hídrico, tanto en el sector urbano como en el periurbano.

Estos objetivos fundamentan los siguientes Programas y para llevar adelante las estrategias de desarrollo:

### **PROGRAMA: Ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable**

Se pretende abordar integralmente el desarrollo y ordenamiento territorial del Partido de Suipacha. Se definirán y acordarán para las estructuras urbanas de la ciudad cabecera y las localidades, los distintos usos del suelo urbano y periurbano y su nivel de compatibilidad, el control del crecimiento urbano disperso, la evaluación de las fracturas y las problemáticas ambientales y urbanas, el sistema de movimientos urbano e interurbano, el manejo y la creación de los espacios verdes y de recreación y el arbolado público, la recualificación de los barrios, el tratamiento y la disposición final de los residuos domiciliarios, entre otras.

### **PROGRAMA: Desarrollo de una gestión ambiental para la preservación de los recursos naturales.**

La calidad social, económica y ambiental de los entornos de vida, ocio y trabajo se logra mediante las acciones que conllevan la idea del respeto a las generaciones venideras. Y en ese sentido, no puede existir desarrollo sostenible sin el compromiso explícito de todos los miembros de la sociedad, y para ello es imprescindible la socialización de la información y la creación de ámbitos de participación. Este Programa contiene las medidas que apuntan a proteger los recursos y resolver los problemas estructurales que afectan a la Región, tales como las periódicas y cada vez mas frecuentes inundaciones, y las problemáticas ambientales ocasionadas a las actividades propias del funcionamiento de los asentamientos urbanos.

## **PROGRAMA: Planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial del partido.**

Este Programa tiende a propiciar una mayor participación ciudadana para lograr la integración del territorio, mediante su ordenamiento, el desarrollo planificado de las actividades sociales y económicas. Resulta necesario acordar un marco normativo de regulación para zonificación y los usos del suelo, la planificación del crecimiento urbano, la resignificación de los espacios de recreación, la provisión de redes y servicios públicos, la construcción de infraestructura para lograr una adecuada accesibilidad interna, y el ordenamiento y regulación de los sistemas de movimientos de bienes, servicios y personas; en suma todas las intervenciones en el territorio que afecten al desarrollo del partido y su integración con la región, estableciendo en un marco participación ciudadana, regulación de las intervenciones humanas en el territorio, en función del Modelo de Desarrollo adoptado.

## **Conclusiones**

A modo de conclusión se señala que la definición del perfil económico para el Partido planteado en el apartado anterior, se sustenta en objetivos específicos orientados a:

- 1) Mejorar la calidad de vida de todos los habitantes del Partido
- 2) Diversificar la base productiva de Suipacha y aumentar el tamaño de su economía
- 3) Promover el desarrollo de áreas de oportunidad económica ambientalmente sustentables
- 4) Promover áreas de oportunidad económica con capacidad para dinamizar otros sectores de la economía del Partido.

Bajo estas premisas se han sustentado la definición de los perfiles establecidos: “Municipio de Turismo Rural”, “Municipio con Diversidad Productiva”, “Municipio con Industria Agrotécnica”, considerando que dichos perfiles tienen base en áreas de oportunidad económica que pueden converger en el objetivo general orientado a promover un proceso de desarrollo local sostenido en el tiempo y sustentable en términos ambientales.

Asimismo algunas acciones y o estrategias se configuran como imprescindibles para la consecución de estos objetivos, las que involucran directamente a la gestión local pero también a otros niveles de la gestión en particular al nivel provincial. Entre estas se destacan:

### **1) Las directamente implicadas en el desarrollo del perfil turístico del Partido:**

- Fortalecer la institucionalidad del área de gestión municipal con incumbencias en el desarrollo de la actividad turística
- Crear un centro de información turística que pueda brindar orientación a los visitantes de Suipacha así como a aquellos que deseen visitar el Partido.
- Generar articulaciones entre los distintos empresarios del sector y el gobierno municipal con vistas a diseñar estrategias para el desarrollo del sector.
- Promover el desarrollo de actividades culturales que contribuyen a aumentar la capacidad de atracción turística del Partido.
- Promover la ampliación de la actual oferta gastronómica con vistas a contribuir a la oferta de atractivos turísticos del Partido.

### **2) Las directamente implicadas en el fortalecimiento de perfil industrial:**

- Aprovechar las vinculaciones regionales tales como la ruta 5 para lograr una mejor conectividad con el conjunto de la Región Metropolitana de Buenos Aires.
- Invertir en la extensión de redes para la provisión de servicios urbanos básicos.
- Generar articulaciones entre el empresariado local, los institutos educativos, que propicien la formación adecuada de la futura oferta local de trabajo.
- Promover el desarrollo de Instituciones de nivel terciario orientadas a la formación de técnicos para la industria.
- Generar estrategias particulares conforme los requerimientos de aquellas actividades que se visualicen como deseables para el desarrollo productivo del Partido.

**3) Las directamente implicadas con el desarrollo de la industria agrotécnica:**

- Fortalecer las articulaciones entre Gobierno Municipal, productores rurales y el INTA.
- Diseñar programas con la participación de estos actores para fortalecer las diferentes áreas de la producción agropecuaria del Partido.
- Diseñar con la participación de estos actores las necesidades en investigación y desarrollo que plantea la actividad en el Partido.
- Intentar el acceso a financiamientos externos que permitan implementar esta estrategia.
- Generar instancias de articulación regional para potenciar las posibilidades de implementación de las estrategias vinculadas al fortalecimiento del sector en el Partido.

De este modo quedan sugeridas algunas acciones orientadas a viabilizar la implementación de estrategias y acciones que contribuyan al desarrollo de los perfiles señalados conformes las áreas de oportunidad económica identificadas.



## **COMPONENTE 2**

### **Diagnóstico y Propuesta de Plan de Ordenamiento y Desarrollo urbano y territorial**

## 10. DEFINIR HIPÓTESIS DE TRABAJO

Se considera como marco conceptual, que el rol del partido de Suipacha en la región se consolida a partir de su ubicación estratégica. Se definirán y acordarán para las estructuras urbanas de la ciudad cabecera y la localidad, los distintos usos del suelo urbano y periurbano y su nivel de compatibilidad, el control del crecimiento urbano disperso, la evaluación de las fracturas y las problemáticas ambientales y urbanas, el sistema de movimientos urbano e interurbano, el manejo y la creación de los espacios verdes y de recreación y el arbolado público, la recualificación de los barrios, la oferta y demanda de los diversos servicios de infraestructura.

En este marco, se plantea como HIPÓTESIS DE TRABAJO que oriente la investigación previa que,

*El impulso de un proceso de desarrollo urbano tiende a la integración y el equilibrio de la ciudad y de ésta con su entorno, definido a través de la promoción del ordenamiento del tránsito y el transporte, el completamiento y mejor aprovechamiento de las redes de infraestructura de servicios básicos, y la resignificación de los espacios públicos y espacios verdes como ámbitos de recreación y referentes del paisaje urbano, con una estrategia de desarrollo armónico y ordenado del territorio.*

En relación al OBJETIVO del trabajo vinculado a la Agenda de Gobierno, se plantea *Formular del Plan de Ordenamiento Urbano, sustentado en la necesidad de regular el crecimiento, entendiendo que la desactualización de un marco normativo genera un funcionamiento desordenado del espacio urbano, sobre áreas con usos no definidos, incompatibles y con falta de redes de servicios de infraestructura. A ello se suma un sistema de movimientos complejo, emergente de la convivencia del tránsito cotidiano con la necesidad de desarrollo de la economía local (tránsito de camiones).*

En este sentido se considera que el plan deberá presentar cuatro vertientes definidas:

- La zonificación y ordenamiento de los usos del suelo.
- El completamiento de la redes de infraestructura vial y de servicios.
- La accesibilidad interna / movilidad y redes de comunicación
- La preservación del patrimonio arquitectónico urbano y rural.

Este proceso permitirá anticiparse a las transformaciones urbanas espontáneas en la falta de un marco regulatorio.

En síntesis, y partiendo de la consideración que la localización diferencial en el territorio de la población conduce a diferentes niveles de accesibilidad a los denominados bienes urbanos -infraestructuras, equipamientos y servicios-, resultando en la integración o exclusión de los individuos al espacio urbano, puede señalarse que particularmente en el área de los servicios de infraestructura, resulta necesario contar con un Programa de promoción, gestión e inversión pública en obras básicas y mantenimiento de los servicios de agua corriente, desagües pluviales y cloacales, gas natural, calles pavimentadas, semaforización y señalización, alumbrado público, arbolado urbano y espacios públicos, etc. ordenado en prioridades por el beneficio social que generan, medido ya sea en cantidad de beneficiarios directos o en beneficio integral para la comunidad (obras troncales, etc.) y evaluado en la disposición y posibilidad de la propia comunidad para afrontarlo.

## **11. PAUTAS Y PRODUCCIÓN DE CARTOGRAFÍA DIAGNÓSTICA Y CARTOGRAFÍA SÍNTESIS**

Para la elaboración del Informe se trabajó con el material disponible a partir del estudio realizado por el equipo de la Dirección de Asuntos Municipales<sup>52</sup>, en el marco del convenio interinstitucional celebrado entre el Municipio de Suipacha y la Universidad Nacional de La Plata, con el fin de conocer el estado de situación del partido. Este trabajo realizado durante el año 1999 y 2000 concluye con la edición, en el año 2001, del libro “Suipacha, Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo”<sup>53</sup>

En el mencionado estudio, se toma como patrón territorial, para la aplicación de las variables a analizar, la división de la ciudad cabecera en siete barrios: Centro, Del Unto, Fonavi, Costa Brava, Suipacha Chico, Renacimiento y Las 14 provincias.

Para el primer producto que debe producirse desde la consultoría, el Diagnóstico Actualizado, se toman como división territorial estos patrones barriales, incorporando en los casos necesarios las áreas de crecimiento aledañas a los mismos.

Como camino metodológico se propone:

### **11.1. Análisis de los usos y la ocupación.**

Se trabajará a partir de fotolectura de la imagen de Google Earth, reconociendo para cada barrio las áreas residenciales con distintos niveles de consolidación, áreas de uso mixto, áreas con usos específicos, áreas industriales, el sector del periurbano, y un sector definido como Unidad Ambiental por sus características dominiales e hidráulicas. Esta lectura se presenta a través de un plano (Figura 2) para cada uno de los siete barrios, donde se vuelcan los datos por manzana a partir de determinar el uso dominante. En el caso de los usos mixtos se detectan por presencias físicas asimilables a construcciones con uso productivo.

Por fuera de la lectura de los barrios se analiza el sector del periurbano, como totalidad.

Se toma como unidad de análisis a la localidad de Rivas, con las mismas variables que para los barrios.

### **11.2. Análisis de subdivisión de la tierra.**

Se estipularon cuatro rangos asimilables por superficies de parcelamiento, tomando como unidad mínima la parcela.

El primero abarca dentro de las manzanas tipo de la ciudad, aquellas que poseen un loteo urbano en unidades menores, de mas de ocho parcelas por frente de manzana.

El segundo rango, dentro de las manzanas tipo, considera los loteos que poseen entre cuatro a ocho parcelas por frente de manzana.

El tercer rango, abarca los loteos que son una manzana tipo sin subdivisión o parcelamientos en zonas de chacras asimilables en hectáreas a una manzana.

El cuarto rango, comprende los loteos de macromanizas que se asimilan en superficie a cuatro manzanas tipo de Suipacha.

El análisis se realizó sobre un plano catastral proporcionado por el municipio, actualizado con apertura de calles recientes. Para cada barrio se presenta el plano (Figura 3) donde se detecta la presencia de cada uno de los cuatro rangos estipulados inicialmente.

### **11.3. Análisis de Infraestructura Vial y Servicios.**

La infraestructura Vial se analiza para cada barrio analizado, a partir de su conectividad local y regional, y cantidad de cuadras pavimentadas. Se espacializó en un Plano para el partido, indicando su conectividad local y regional, plano 1 - Infraestructura de caminos

En el caso de la Infraestructura de Servicios Básicos, se trabajó sobre la totalidad de la ciudad, con las variables de tendido de red y usuarios conectados, para Agua Potable, Desagüe cloacal y Gas natural. Se presentan como Anexo, los planos de:

Plano 6 - Parcelas con acceso a la Red de Agua Potable

<sup>52</sup> Secretaría de Extensión – Universidad Nacional de La Plata

<sup>53</sup> “Suipacha, Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo” – Fernando Tauber – Diego Delucchi – Jorge Longo – Lidia Bognani – declarado de interés provincial , Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires - 2001

Plano 7- Parcelas conectadas a la Red de Agua Potable

Plano 8 - Parcelas con acceso a la Red de Desagües Cloacales

Plano 9 - Parcelas conectadas a la Red de Desagües Cloacales

Plano 10 - Parcelas con acceso a la Red de Gas Natural

Plano 11 - Parcelas conectadas a la Red de Gas Natural

Como síntesis de las variables analizadas, se presentan:

Plano 12 - Síntesis de Usos y Ocupación

Plano 13 - Síntesis de Subdivisión

A través de este reconocimiento se arribará a la propuesta de Unidades Ambientales de áreas homogéneas que podrán ser trabajadas en el plan de Ordenamiento Urbano.

Plano 14 – Unidades Ambientales por áreas homogéneas.

Como complemento, para futuros análisis de Ordenamiento Urbano y Territorial, se confeccionaron planos elaborados por corte natural, de división parcelaria y diferentes tipos de parcelamiento, contemplando el análisis del área rural.

Plano 2 - División parcelaria catastro territorial

Plano 3 - Parcelamiento rural catastro territorial

Plano 4 - Parcelamiento zona urbana, quinta y chacras catastro territorial

Plano 5 - Parcelamiento urbano

## **12. RECOPILAR Y HACER EL ANALISIS CRITICO DE LA NORMATIVA EN VIGENCIA**

### **Introducción**

Este Informe ha sido elaborado por el consultor N° 4, Arq. Sergio Resa, bajo la supervisión del Coordinador Técnico del estudio, Arq. Fernando Alfredo Tauber, iniciando el cumplimiento de los Términos de Referencia comprometidos.

Se estructura dando cumplimiento a las siguientes tareas y alcanzando los siguientes avances:

Toma de conocimiento de los Términos de Referencia, según lo planteado en el Cronograma de actividades.

Relevamiento e investigación de información y documentación existente, a fin de Producir el análisis crítico de la normativa urbanística aplicable para el Partido de Suipacha.

Relevamiento, cruce e investigación de información y documentación primaria y secundaria con el Director de Planeamiento del municipio.

### **Regulación urbanística en la escala Provincial**

El decreto ley 8912/77 es la normativa marco dentro del ámbito de la Provincia de Buenos Aires en el Ordenamiento Urbano y Territorial, definiendo al Municipio como el responsable primario del ordenamiento del Territorio, con el objeto de orientar hacia el ámbito local la regulación del crecimiento urbano.

Dicha premisa viene traduciéndose en crecientes desafíos gubernamentales, tendientes al fortalecimiento de la capacidad de gestión y de planificación municipal

Los diversos problemas de nuestras ciudades constituyen un desafío cada vez mayor para los Gobiernos locales que perciben cada vez con más claridad que las soluciones no se logran solamente a través de instancias regulatorias.

La gestión territorial y urbana, a través de instrumentos de acción directa es el complemento necesario para poder espacializar las estrategias de planificación en el tiempo dándole "forma" a la planificación en el tiempo.

De este modo, la gestión de la tierra urbana se está convirtiendo en una herramienta fundamental para el desarrollo socio-económico de las ciudades en dirección a un proceso de desarrollo sustentable.

Los diferentes instrumentos de gestión en instancias proactivas son esenciales en la medida que inciden directamente en la construcción y configuración del territorio.

Dichos instrumentos operan directamente en la relación entre el Estado y la sociedad civil y poseen una importante interacción con los procesos de apropiación de los espacios y el destino de estos en cuanto a sus finalidades socio-económicas.

Esta nueva visión del ordenamiento territorial, que coloca a los gobiernos locales en una posición central en el ordenamiento del territorio requiere pasar de planes meramente reglamentaristas de ordenamiento, a planes y programas de transformación urbana, en los cuales se busque una mayor integralidad de las políticas urbanísticas, ambientales, sociales y económicas a través de un sólido sistema de gestión que asegure la concretización de los resultados.

El Decreto - Ley Provincial 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo instrumenta en este sentido en su Capítulo III, art. 75 el proceso de planeamiento mediante la elaboración de etapas sucesivas a las que considera como partes integrantes del plan de ordenamiento. A estos efectos establece las siguientes etapas: 1.- Delimitación preliminar de áreas; 2.- Zonificación según usos; 3.- Planes de ordenamiento municipal; 4.- Planes particularizados.

El art. 77 de la misma normativa Provincial define la primera etapa como La delimitación preliminar de áreas otorgándole a esta etapa un carácter precautorio con definiciones generales sobre los aspectos básicos sobre el Ordenamiento Territorial.

Respecto a la segunda etapa de Zonificación según usos el art. 78 de la misma ley especifica que es el instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo

normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas.

Continúa en el art. 79 “La zonificación según usos podrá realizarse por etapas preestablecidas, una vez producido el esquema de estructuración general, pudiendo incluir la prioridad de sectores o distritos para la provisión de infraestructura, servicios y equipamiento básicos como elemento indicativo para las inversiones públicas y privadas.”

Respecto a la tercera etapa, el art. 80 pauta que “El plan de ordenamiento organizará físicamente el territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado. Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas”.

El art. 81 consigna: “Los planes de ordenamiento podrán tener escala intermunicipal cuando así se determine a nivel provincial o por iniciativa municipal, abarcando las jurisdicciones de aquellos partidos que teniendo límites comunes y problemas afines deban adoptar soluciones integradas. Las mismas se concentrarán de acuerdo con los mecanismos técnico-administrativos que se establezcan a nivel provincial y comunal”.

Según el art. 82: “Se entiende por plan particularizado al instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas o distritos, pudiendo abarcar áreas pertenecientes a partidos linderos”.

Dichas etapas deberán ser sancionadas mediante respectivas ordenanzas Municipales y convalidadas mediante decreto Provincial a los efectos de verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial, así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos.

Dicho decreto convalidatorio, conlleva además la instancia de verificación con el marco normativo referencial dado por la Ley 8912/77 y sus disposiciones reglamentarias, en lo referente al cumplimiento de las exigencias contenidas en la misma. (Decreto-Ley 10.128/83, art.83)

### **Normativas Urbanísticas aplicables en el Partido de Suipacha.**

El cuerpo normativo que regula el uso y ocupación del suelo del Municipio de Suipacha, en el marco del Decreto Ley 8912/77, está conformado en forma mancomunada por la Ordenanza Municipal 710/79 de delimitación preliminar de áreas, y sus modificatorias, las ordenanzas a) 749/82 de creación del uso específico Deportivo Recreativo, Matadero y Corralón Municipal, b) la ordenanza 806/84 de anulación de la Zona de reserva y cambio de Indicadores Urbanísticos, c) la ordenanza 894/87 modificatoria del art 16 ordenanza 710/79 para el área Industrial, d) la ordenanza 1263/96 modificatoria de los artículos 7° y 8° de la ordenanza 710/79 sobre los límites de las zonas Semiurbanas 1 y 2, derogando además las ordenanzas 1115/93, 1150/93, 1198/95 y 1134/94, y e) la ordenanza 1359/98 de creación de la zona Residencial Extraurbana dentro del Área Rural.

Dichas ordenanzas están enmarcadas en la primera etapa del proceso de planeamiento regulado por el artículo 75°, del Decreto Ley 8912/77 constituyéndose por ende en un instrumento técnico - jurídico de carácter precautorio, con el objeto primario de reconocer la situación física existente en el territorio Municipal, delimitando de este modo las áreas urbanas, rurales y zonas de usos específicos; como marco de referencia para encauzar y controlar los cambios de usos; estableciendo además lineamientos generales sobre el uso, la ocupación y la subdivisión del suelo.

El presente cuadro es un resumen de las ordenanzas municipales en vigencia y sus



respectivos Decretos Provinciales convalidatorios.

Partido	N°Ordenanza	Contenido	Decreto	Usos
SUIPACHA	00710-79	DELIMITACION DE AREAS		
SUIPACHA	00749-82	USO ESPECIFICO Deportivo Recreativo, matadero y corralon municipal en la circ XIII, secc A, ch 10, parc 1c y 1d		
SUIPACHA	00806-84	ANULACIÓN ZONA DE RESERVA CIRC I, QTA 57 Y 58 SECC B MOD ART 21 ORD 710/79 (CAMBIO IND URBANISTICOS)	1262/05	
SUIPACHA	00894-87	Sustituye el art 16 ordenanza 710/79 (Area Industrial) :Circ XIII, secc A, ch 36, fracc II, Cr 42, Ch 41, Fracc II, parc 596k, secc R, circ XI. Incluye ademas la fracción lindera de la Dirección Nacional de Vialidad	5392/88	
SUIPACHA	1263 -96	MODIFICA art 7° y 8° (l prdenanza 710/79 (limites Areas Semiurbanizadas 1 y 2). Deroga ordenanzas 1115/93, 1150/93, 1198/95 y 1134/94	4569/98	
SUIPACHA	01359-98	Crea ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA dentro del Area Rural (ZREU) en la circ XIII, secc A, ch 41, parc 1 y 2 frentista a la Ruta Nacional 5	0694/99	

Fuente: Siout<sup>54</sup>

### **Descripción de las Áreas y Zonas.**

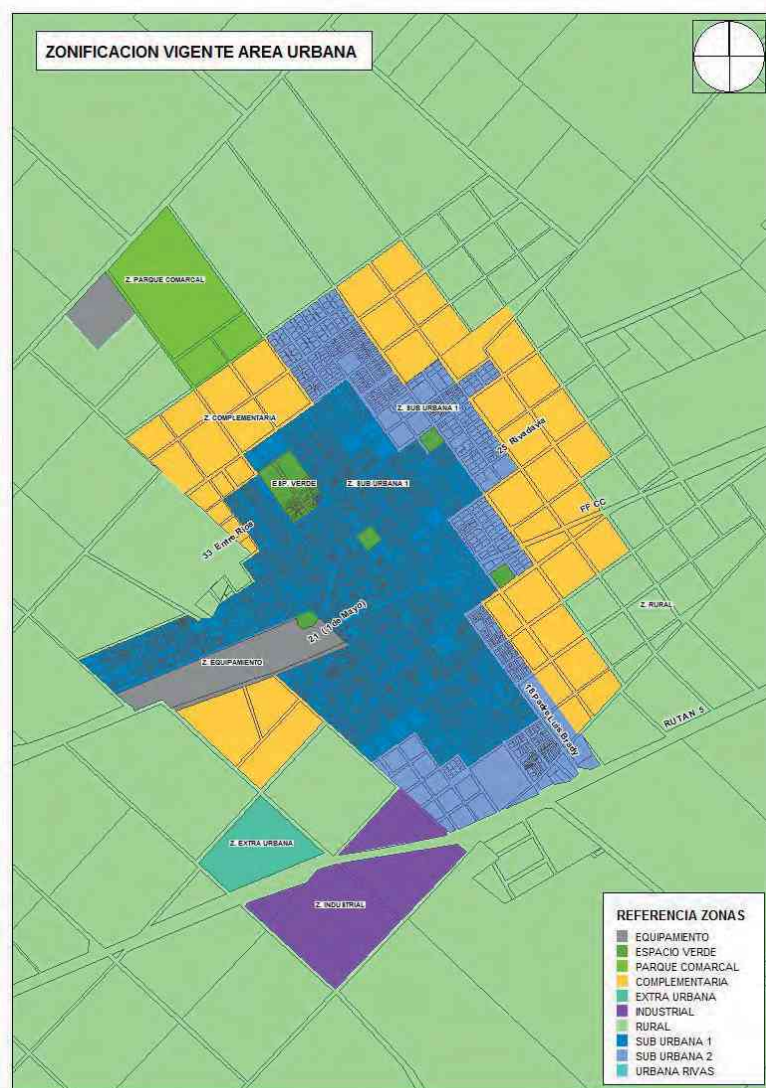
El cuerpo normativo Municipal divide al Partido de Suipacha en tres áreas

Cada una de las áreas se dividen en zonas o subareas que implementan los indicadores urbanísticos permitidos para cada uno de ellos, así como el carácter general de la misma, los usos permitidos y las exigencias para la subdivisión de la tierra, tanto en medidas mínimas de las nuevas parcelas como la implementación de las cargas publicas de ejecución de infraestructura de servicios básicos y la provisión de espacios viarios y de equipamientos mínimos.

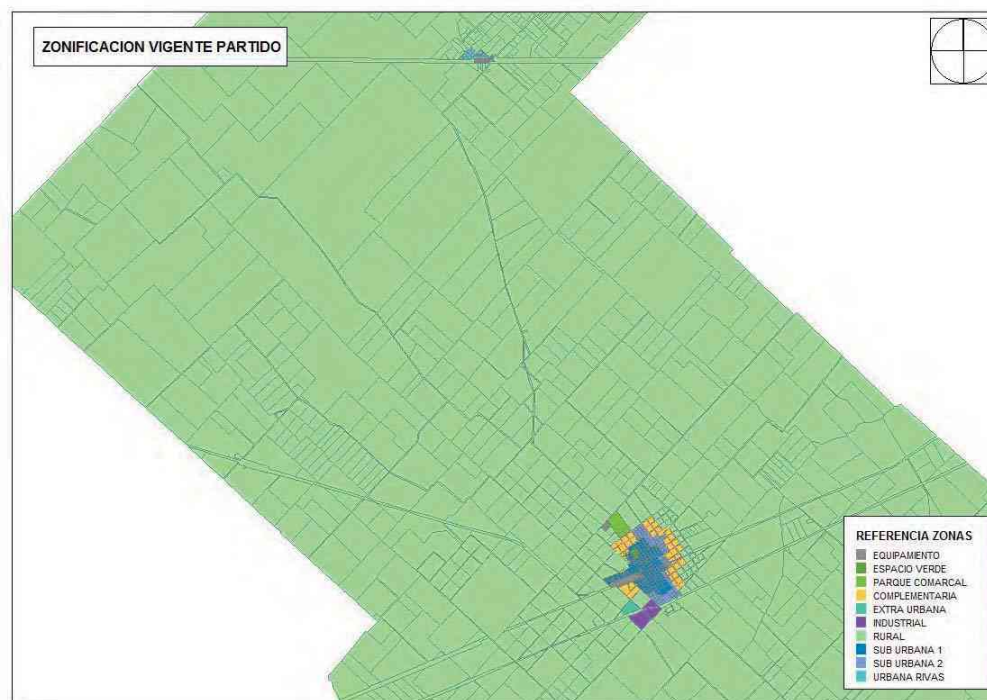
El Partido de Siupacha se divide en Área Urbana, Complementaria y Rural, según se observa en los siguientes planos

<sup>54</sup> (Sitio interactivo de Ordenamiento Urbano y Territorial). Ministerio de jefatura de Gabinete

Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial.  
Proyectos Viales y de Saneamiento y Estrategias de Desarrollo Local para el Partido de Suipacha.  
Estudio 1.EE. 301. Febrero de 2009



Fuente: Siout (Sitio interactivo de Ordenamiento Urbano y Territorial). Ministerio de Jefatura de Gabinete. Elaboración propia



Fuente: Siout (Sitio interactivo de Ordenamiento Urbano y Territorial). Ministerio de Jefatura de Gabinete. Elaboración propia



Fuente: Siout (Sitio interactivo de Ordenamiento Urbano y Territorial). Ministerio de Jefatura de Gabinete. Elaboración propia

Para el área urbana existen dos zonas; La Semiurbanizada 1 y la Semiurbanizada 2. Los indicadores urbanísticos de la Subarea Semiurbanizada 1 son los siguientes:

ZONA :	
DESCRIPCION : SUBAREA SEMIURBANIZADA 1	
DESIGNACION : SASU 1	
INDICES DE OCUPACION	
FOS (factor de ocupacion del suelo)	0.60
FOT ACTUAL (factor de ocupacion total)	0.90
FOT POTENCIAL(factor de ocupacion total)	0.00
DENSIDAD MAX ACTUAL	150
DENSIDAD MAX POTENCIAL	0
UNIDAD CONSTRUCCION./M2	0
UNIDAD CONSTRUCCION/LOTE	0

PARCELAMIENTO MINIMO	
SUPERFICIE MINIMA :	300
LADO MINIMO :	12.0
USOS	
USO DOMINANTE :	
RESIDENCIAL, SERVICIOS, COMERCIO	
USO COMPLEMENTARIO:	
EQUIPAMIENTOS SALUD, EDUCACION COMPATIBLES Y DE APOYO A LA RESIDENCIA	

Fuente: Siout (Sitio interactivo de Ordenamiento Urbano y Territorial). Ministerio de jefatura de Gabinete

Los indicadores urbanísticos de la **Subarea Semiurbanizada 2** son los siguientes:

ZONA :	
DESCRIPCION : URBANA	
DESIGNACION : SASU 2	
INDICES DE OCUPACION	
FOS (factor de ocupacion del suelo)	0.60
FOT ACTUAL (factor de ocupacion total)	0.60
FOT POTENCIAL(factor de ocupacion total)	0.60
DENSIDAD MAX ACTUAL	130
DENSIDAD MAX POTENCIAL	130
UNIDAD CONSTRUCCION./M2	0
UNIDAD CONSTRUCCION/LOTE	1

PARCELAMIENTO MINIMO	
SUPERFICIE MINIMA :	600
LADO MINIMO :	20.0
USOS	
USO DOMINANTE :	
RESIDENCIAL, SERVICIOS, COMERCIO	
USO COMPLEMENTARIO:	
EQUIPAMIENTOS SALUD, EDUCACION COMPATIBLES Y DE APOYO A LA RESIDENCIA	

Fuente: Siout (Sitio interactivo de Ordenamiento Urbano y Territorial). Ministerio de jefatura de Gabinete

En el Área Complementaria del partido se define una zona Complementaria de carácter hortícola y una Extraurbana de carácter residencial de baja densidad.

Los indicadores urbanísticos de la **Zona Complementaria** son los siguientes:

ZONA :	
DESCRIPCION : AREA COMPLEMENTARIA	
DESIGNACION : AC	
INDICES DE OCUPACION	
FOS (factor de ocupacion del suelo)	0.00
FOT ACTUAL (factor de ocupacion total)	0.00
FOT POTENCIAL(factor de ocupacion total)	0.00
DENSIDAD MAX ACTUAL	60
DENSIDAD MAX POTENCIAL	60
UNIDAD CONSTRUCCION./M2	0
UNIDAD CONSTRUCCION/LOTE	0

Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial.  
Proyectos Viales y de Saneamiento y Estrategias de Desarrollo Local para el Partido de Suipacha.  
Estudio 1.EE. 301. Febrero de 2009

PARCELAMIENTO MINIMO	
SUPERFICIE MINIMA :	20000
LADO MINIMO :	100.0
USOS	
USO DOMINANTE :	
AGROPECUARIO INTENSIVO	
USO COMPLEMENTARIO:	
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIGADA AL USO PRINCIPAL Y COMPATIBLES	

Fuente: Siout (Sitio interactivo de Ordenamiento Urbano y Territorial). Ministerio de Jefatura de Gabinete

Los indicadores urbanísticos de la Zona Extraurbana son los siguientes:

ZONA :	
DESCRIPCION : ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA	
DESIGNACION : Z REU	
INDICES DE OCUPACION	
FOS (factor de ocupacion del suelo)	0.10
FOT ACTUAL (factor de ocupacion total)	0.10
FOT POTENCIAL (factor de ocupacion total)	0.10
DENSIDAD MAX ACTUAL	20
DENSIDAD MAX POTENCIAL	20
UNIDAD CONSTRUCCION./M2	0
UNIDAD CONSTRUCCION/LOTE	0

PARCELAMIENTO MINIMO	
SUPERFICIE MINIMA :	4000
LADO MINIMO :	40.0
USOS	
USO DOMINANTE :	
VIVIENDA UNIFAMILIAR	
USO COMPLEMENTARIO:	
EQUIPAMIENTO Y COMERCIO BASICO	

Fuente: Siout (Sitio interactivo de Ordenamiento Urbano y Territorial). Ministerio de Jefatura de Gabinete

Las restantes áreas del partido corresponden a las zonas de usos específicos, a la Zona del área rural extensiva, a la Zona Industrial y el Área Urbana de Gral Rivas

Los indicadores urbanísticos de la **Zona Industrial** son los siguientes:

ZONA :		PARCELAMIENTO MINIMO	
DESCRIPCION : ZONA INDUSTRIAL		SUPERFICIE MINIMA :	2000
DESIGNACION : ZI		LADO MINIMO :	40.0
INDICES DE OCUPACION		USOS	
FOS (factor de ocupacion del suelo)	0.60	USO DOMINANTE :	
FOT ACTUAL (factor de ocupacion total)	0.60	ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES	
FOT POTENCIAL(factor de ocupacion total)	0.60	USO COMPLEMENTARIO:	
DENSIDAD MAX ACTUAL	0	DEPOSITO ALMACENAJE, SERVICIOS	
DENSIDAD MAX POTENCIAL	0	COMPATIBLES Y DE APOYO A LA	
UNIDAD CONSTRUCCION./M2	0	PRODUCCION INDUSTRIAL, VIVIENDA	
UNIDAD CONSTRUCCION/LOTE	0	ENCARGADO SERENIA .	

Los indicadores urbanísticos del **Area Urbana de General Rivas** son los siguientes:

ZONA :	
DESCRIPCION : AREA URBANA - Gral Rivas	
DESIGNACION : AU (GR)	
INDICES DE OCUPACION	
FOS (factor de ocupacion del suelo)	0.60
FOT ACTUAL (factor de ocupacion total)	0.60
FOT POTENCIAL(factor de ocupacion total)	0.60
DENSIDAD MAX ACTUAL	130
DENSIDAD MAX POTENCIAL	130
UNIDAD CONSTRUCCION./M2	0
UNIDAD CONSTRUCCION/LOTE	1

### Análisis normativo en relación a los indicadores urbanísticos.

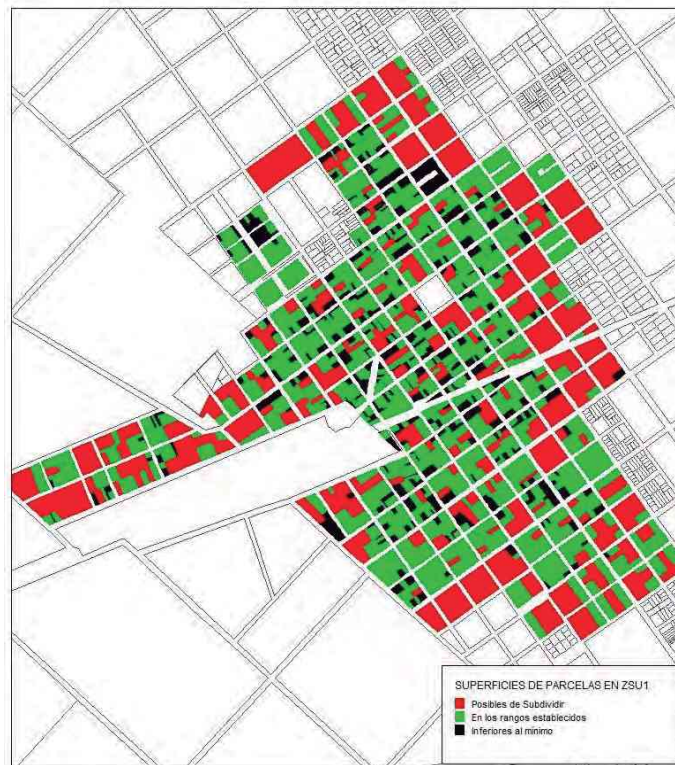
#### Conclusiones

- Las zonas residenciales poseen indicadores urbanísticos de bajísima densidad, propiciando un modelo de ocupación del suelo extensivo con un alto grado de dispersión residencial.
- La configuración de las zonas prevé un crecimiento tipo mancha de aceite, no reconociendo la configuración de las unidades ambientales existentes, como las zonas con problemas de escurrimiento.
- La normativa, no induce a la diversidad urbana y a la proliferación de espacios urbanos de carácter multivalente.
- No se reconocen centralidades, ni corredores que estructuren las relaciones de urbanidad.
- La configuración resultante de la aplicación de los indicadores urbanísticos del área urbana conlleva un alto consumo de suelo destinado a la residencia.
- No se regulan los volúmenes edilicios a los efectos de mejorar y proyectar el paisaje urbano.
- La zonificación industrial no se corresponde con la categorización impuesta por la ley

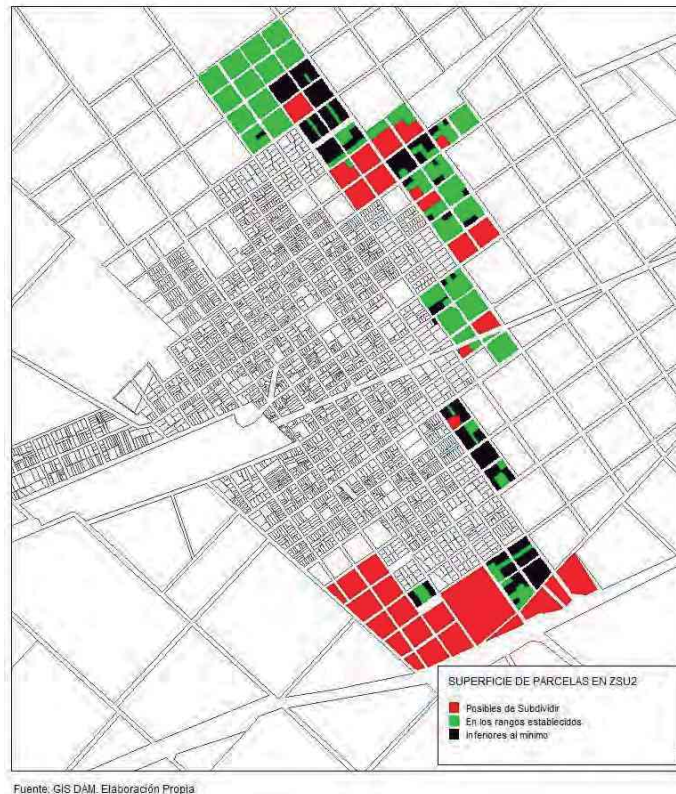


Provincial 11459 en lo referente a las zonas residenciales mixtas, las zonas industriales mixtas y las industriales exclusivas.

- La planta depuradora de líquidos cloacales, y la planta de disposición final de residuos no tienen reconocimiento normativo como zonas de usos específicos.
- Se observan conflictos devenidos por incompatibilidades de usos industriales con la residencia.
- No existen zonas con carácter de protección especial, ya sea para bienes con valor patrimonial, como para zonas con alto grado de vulnerabilidad.
- No existe regulación alguna sobre el sistema jerarquizado de vías del Partido.
- En el área complementaria, las dimensiones mínimas de 20.000 m<sup>2</sup> exigidas para las subdivisiones son consideradas insuficientes, dado que no se corresponden con la mínima unidad productiva en términos de aptitud del suelo.
- En la zona complementaria Extraurbana las dimensiones mínimas de 4.000 m<sup>2</sup> son excesivamente extensivas propiciando un tejido abierto de bajísima densidad.
- Tanto las dimensiones mínimas de la zona SASU 2 (600 m<sup>2</sup>), como la de la zona Extraurbana (4.000 m<sup>2</sup>) propician una desmedida ocupación del suelo haciendo poco sustentable la provisión y el mantenimiento de las infraestructuras urbanas.



Fuente: GIS DAM. Elaboración Propia



- Para la subdivisión de la tierra se proponen superficies mínimas de 300 m<sup>2</sup> en el Área Suburbanizada 1 y de 600 m<sup>2</sup> en el Área Suburbanizada 2, considerándose inapropiado dado las densidades propuestas.
- Las bajas densidades definidas para cada una de las zonas (150 Hab/he en la SASU 1 y 130 Hab/He en la SASU 2) propician la generación de nuevas urbanizaciones sin la provisión de infraestructura de desagües cloacales, dado lo dispuesto por el art. 62 decreto ley 8912/77.

#### **Análisis normativo en relación a los aspectos regulatorios.**

##### Conclusiones

- Las normas reglamentarias existentes son esencialmente básicas, definiendo solamente aspectos mínimos en lo relativo a los usos permitidos, sin detallar un nomenclador de usos, ni la caracterización exhaustiva de cada uno de ellos.
- Tampoco se imponen limitaciones a los usos del suelo, por efectos de incompatibilidad entre usos diferentes, o por el efecto de adición entre usos del mismo tipo.
- En lo referente a las pautas de ocupación y equipamiento del suelo no existen limitaciones al volumen edilicio, más allá de los indicadores básicos de FOS y FOT exigidos por el Decreto Ley 8912/77.
- No existen normas a la altura edilicia ni de retiros edilicios que busquen proyectar el paisaje urbano.
- La dinámica del proceso de urbanización no se ve reflejada en el marco normativo, con el consiguiente desfase entre el territorio legal y el territorio real.
- Dado la poca definición normativa, y la falta de regulación de detalle existen

problemas derivados de las garantías jurídicas y de seguridad jurídica para las inversiones.

- Se verifica un estado de debilidad de la gestión local frente a la carencia de instrumentos que permitan enfrentar las presiones de los grupos económicos.
- Se observan conflictos e incompatibilidades urbanas ambientales por localizaciones de hecho.
- Es importante la carencia de procedimientos generales para las intervenciones urbanísticas de impacto territorial y ambiental, que definan con precisión cuestiones tales como los tiempos de caducidad de los actos administrativos, autoridades de aplicación, requisitos mínimos exigibles, tiempos de respuesta de la administración, etc.
- En síntesis, la falta de actualización normativa constituye en muchos casos un obstáculo para el desarrollo local. Asimismo, la falta de instrumentos normativos que limiten la implantación de determinados usos, genera en el nivel municipal inconvenientes de incompatibilidad o bien inconcordancia con las políticas de desarrollo.

### **Análisis normativo en relación a la Configuración Física.**

#### **Conclusiones**

Se entiende como configuración Ecológica a la particular combinación de los ecosistemas naturales y culturales comprendidos en una visión diacrónica entre la urbanización y la consecuente alteración del medio natural.

En este contexto es importante destacar que no existe un reconocimiento normativo de las áreas afectadas por planicies de inundación.

Según se aprecia en el plano adjunto el desborde del crecimiento urbano altera sustantivamente al medio rural circundante generando un área periurbana en donde se verifica las siguientes cuestiones:

- Una ocupación desmedida del suelo con usos del suelo expulsados del área urbana, por ser altamente impactantes.
- Escasez de infraestructura de servicios básicos para las actividades allí localizadas.
- Descuido del paisaje en estado de transición produciendo el efecto denominado "tierra de nadie"
- Ocupación indebida de los valles inundables, producto del escaso o nulo reconocimiento de los rasgos morfogenéticos del suelo.
- Falta de organización de las actividades, con un concepto más de desborde que de crecimiento programado propiciando un sistema altamente generador de desechos en contraposición al concepto ecosistémico articulado y autorregulado.
- No se propician acciones tendientes a la autosostenibilidad económica y ecológica, mediante la generación de un cinturón verde que produzca alimentos frescos.
- Exagerada apetencia por la vivienda individual, que consume enormes cantidades de suelo y encarece los servicios, tornándolos poco rentables en términos empresariales (600 m<sup>2</sup> de terreno en la zona ZUS2 con una densidad de 130 hab/he y 4000 m<sup>2</sup> para la zona Extraurbana con densidad de 20 hab/he.





Fuente: Fotolectura Google Earth. Elaboración propia.

En síntesis, la falta de actualización normativa constituye en muchos casos un obstáculo para el desarrollo local del partido o de sectores determinados. Asimismo, la falta de instrumentos normativos que limiten la implantación de determinados usos, genera en el nivel municipal inconvenientes de incompatibilidad o bien inconcordancia con las políticas de desarrollo.

En este marco y considerando los cambios estructurales a escala global, regional y las estrategias endógenas; se considera prioritaria la actualización de la normativa regulatoria del uso y subdivisión del suelo de forma integral, a los efectos de definir de esta forma un perfil territorial orientado a la realidad imperante y a las demandas sociales concretas que han marcado su curso en el territorio de Suipacha, enfatizando sobre los sectores urbanos consolidados y en vías de consolidación existentes y en los posibles sectores o zonas a definir, tendientes a receptor nuevas formas de urbanización hoy no contempladas en la norma que se analiza.

Se hace necesario entonces la adecuación de un instrumento normativo, que desde la regulación urbanística promueva el rol del Estado local como preponderante en la planificación y gestión del territorio, propicie un desarrollo ambientalmente sustentable y de alta calidad urbana, asegure la preservación de los recursos naturales paisajístico-patrimoniales, atienda la dinámica de la transformación urbanístico-ambiental que suponga el proceso de urbanización local y su inserción regional y genere un espacio interinstitucional que articule los distintos sectores productivos existentes, permitiendo construir un escenario en el que las reglas claras y generales orienten el accionar publico-privado, propendiendo a la integración territorial del partido de Suipacha.

### **13. CARACTERIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL ACTUAL**

#### **13.1 EL PARTIDO DE SUIPACHA Y SU CONTEXTO REGIONAL**

##### **13.1.1 EL CONTEXTO REGIONAL**

Una primera consideración que debe hacerse con respecto a la inserción del partido de Suipacha en el contexto regional, es su vinculación con la Región Metropolitana de Buenos Aires. Si bien el Partido se ubica aledaño a la misma, y no presenta fuertes rasgos de dependencia funcional, las mejoras en la infraestructura vial significarán una disminución en la relación distancia-tiempo con el área metropolitana, y el eje Buenos Aires – Rosario principal corredor productor de bienes y servicios.

El territorio del partido de Suipacha es atravesado por la ruta nacional N° 5, en sentido sudeste – noroeste, y define un borde para la ciudad de Suipacha. De acuerdo al sistema de movimientos y la estructura vial jerarquizada, se observa que la ciudad cabecera del partido, el área rural y la localidad de Rivas, se estructuran centralmente a través del eje vial de la ruta nacional N°5, con accesos a la ciudad, vinculándose al norte con la Localidad de Rivas por la ruta provincial N°43, y el desvío por la ruta provincial N° 48.

(Ver Plano 1 - Infraestructura de caminos)

Por otra parte, a los buenos indicadores de accesibilidad se suma la pertenencia a la Pampa Ondulada Baja, situación que le confiere gran potencial por buenos índices de productividad de suelos. Estas condiciones si bien generan oportunidades desde lo económico, significan también amenazas de reproducción local de problemáticas hasta hace poco solo relativas a grandes áreas urbanas.

##### **13.1.2. EL PARTIDO DE SUIPACHA**

El nombre del partido de Suipacha tuvo su origen en el homenaje a la primera victoria militar lograda por la revolución de la independencia Argentina en el Alto Perú, batalla librada el 7 de Noviembre de 1810, en tierras de la República de Bolivia.

El partido de Suipacha se crea por ley el 24 de octubre de 1864, reglamentario, se fijaron sus límites por decreto, adscrito al partido de Mercedes por carecer el territorio de centro urbano propio, sobre tierras que habían pertenecido hasta ese entonces a los partidos de Mercedes, San Andrés de Giles, Carmen de Areco, Chivilcoy y Navarro.

Con la llegada del ferrocarril del Oeste a Suipacha, como resultante de la extensión del trazado ferroviario entre Mercedes y Chivilcoy, se habilita la Estación Freire (Estación Suipacha a partir de 1875), que será el germen del futuro poblado que conformará la ciudad cabecera.

El pueblo de Suipacha, se funda en 1875, por iniciativa de la familia Labat, quienes propusieron al Gobierno que se establezca el poblado en terrenos de su propiedad, junto a la Estación Freire del ferrocarril del Oeste. En 1879 se declara cabeza de partido al pueblo de Suipacha, constituyéndose las primeras autoridades municipales.

El primer ensanche del ejido en una extensión de 4.722 hectáreas, se aprueba en 1889 declarándose los terrenos necesarios de utilidad pública a los efectos de la expropiación para ese ensanche.

La estructuración de la ciudad de Suipacha responde a los elementos de orden antrópico que influyeron en la conformación del Partido, los principales centros de población y producción de servicios, las vías de comunicación vial y férrea que la atraviesan, y las tierras de explotación agropecuaria que la rodean.

Los asentamientos tanto la ciudad de Suipacha como la localidad de Rivas guardan directa relación con la localización de estos elementos en el espacio. En el caso de la ciudad de Suipacha conforma una franja territorial central noreste – sudoeste, definida por la traza paralela del Ferrocarril y la ruta nacional N°5, con desarrollo industrial.

En el resto del territorio, se verifica una baja ocupación, solo aparece al noreste la localidad de Rivas, distante 20 Km. situación favorecida por la comunicación en sentido norte – sur que conforman las rutas provinciales N° 43 y N° 48.

La población rural, se distribuye en 3 zonas bastante identificables::

-En la zona Norte (unas 37.160 has.) conviven grandes establecimientos con sectores subdivididos en el área de influencia de los asentamientos urbanos; su suelo es de aceptable productividad y se encuentra surcado por un ramal ferroviario. Tiene escasa accesibilidad, contando con la ruta prov. N° 48 (pavimentada) que vincula la localidad de Rivas con la ciudad cabecera.

-En la zona Centro (unas 31.700 has.), predominan establecimientos de tamaño medio y chico, y mayor subdivisión en el área de influencia de la ciudad cabecera. La zona se encuentra surcada por un ramal ferroviario y cuenta con buena accesibilidad, ya que es atravesada por la ruta nacional N° 5. No posee otros centros urbanos.

-En la zona Sur (unas 26.300 has.), los establecimientos son grandes y medianos. El sector presenta escasa accesibilidad, sin caminos pavimentados ni centros urbanos consolidados.

En general se destaca por tener buenos indicadores de accesibilidad, calidad del suelo y productividad tampera, desde la Gestión Municipal será necesario realizar un seguimiento de las posibles transformaciones que sufra el partido en su territorio, en función de la influencia que puede ejercer el tercer cordón del conurbano, que ya comienza a materializarse.

### 13.2 NUCLEOS URBANOS DEL PARTIDO

#### 13.2.1. LA CIUDAD DE SUIPACHA

##### CARACTERIZACION URBANA

Los barrios con que hoy cuenta la ciudad tienen características netamente urbanas con distintos grados de consolidación. Se asienta en siete barrios con una fuerte identidad, y dos áreas de crecimiento más reciente.

Analizando de manera comparativa la localización poblacional actual con la capacidad potencial establecida en el Código de Ordenamiento Territorial aún vigente, puede verse que el área urbana establecida coincide en general con la localización real de la población.

Tomando el territorio urbano planificado, el que realmente se encuentra consolidado como área urbana es semejante, siendo un dato relevante a comparar la cantidad de población potencial prevista por el código urbano en cada zona y la efectivamente asentada en la misma. Dado que de esta apreciación se puede estimar que lo que se necesita no es mayor cantidad de suelo destinado a uso urbano, sino un mejor aprovechamiento, por completamiento y densificación del existente en la actualidad.

El sector urbano que compromete el territorio localizado dentro de lo que la Ordenanza denomina área urbana comprende una superficie bruta aproximada de 329 has. y una superficie neta (privada) también aproximada de 241,4 has. De acuerdo a las densidades que permite la Ordenanza vigente, en el área podrían vivir 34.717 personas.

Si se consideran los datos arrojados por el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del 2001, aproximadamente 7.149 habitantes residían en la ciudad cabecera de Suipacha, si se lo compara con la cantidad de habitantes según la ordenanza, se encuentra ocupado el 20,60% del total posible, sin considerar las fracciones de reserva como área complementaria para ensanche urbano.

##### CARACTERIZACION DEMOGRAFICA

De la población del Partido de Suipacha, que alcanzaba un total de 8.904 habitantes en el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del 2001, aproximadamente 7.149 habitantes residían en la ciudad cabecera de Suipacha, 472 habitantes en la localidad de Gral. Rivas, y los 1.283 habitantes restantes conformaban la población rural dispersa. De estos datos se desprende que el 85,6% de la población del Partido era urbana, y solo el 14,4% rural. En los datos de población rural del partido, el Censo arroja una notable disminución del 46% en el período 1980 - 2001. Situación que marca claramente una migración del área rural hacia centros más consolidados, no se localizan



en la localidad de Gral. Rivas, verificado por los datos de decrecimiento poblacional en las mediciones intercensales.

En general, el perfil socioeconómico posee datos que dan cuenta que se mantiene lejos de los grados de marginalidad crítica presente en las regiones cercanas de gran productividad como el cordón del conurbano de la región metropolitana, el Gran Rosario y el Gran La Plata. La buena calidad de vida de los asentamientos urbanos, en particular en ciudad cabecera, se evidencia en su buena cobertura de servicios de infraestructura, sin problemas de seguridad, bajo nivel de deserción estudiantil y buena cobertura de salud.

La población crece a un ritmo marcadamente inferior que el promedio provincial, pero muestra una mayor densidad en población rural<sup>55</sup>. Se realizó una estimación, por el método de proyección lineal, del posible incremento que recibió cada barrio por el aumento poblacional intercensal.

Nº	Barrio	Población			
		1991	1998	2001 (*)	
				Cant.	%
1	Centro				
2	Suipacha Chico	2033	2117	2170	30,4%
3	Renacimiento	210	253	292	4,1%
4	Las 14 Provincias	795	1151	1450	20,3%
5	Del Unto	450	564	675	9,4%
6	Fonavi	421	475	520	7,3%
7	Costa Brava	385	407	432	6,0%
<b>TOTAL SUIPACHA</b>		<b>5932</b>	<b>6584</b>	<b>7149</b>	<b>100%</b>

Barrio	Viviendas		
	1991	1998	2001 (*)
Centro			
Suipacha Chico	695	778	804
Renacimiento	60	67	108
Las 14 Provincias	198	361	530
Del Unto	150	190	249
Fonavi	114	114	114
Costa Brava	104	137	154
<b>TOTAL SUIPACHA</b>	<b>1961</b>	<b>2262</b>	<b>2641</b>

(\*) Los datos correspondientes al año 2001 fueron elaborados por el método de proyección lineal

De esta estimación, surge que los barrios que más población poseen porcentualmente son Suipacha Chico y Las 14 provincias.

La composición de la población según el sexo aporta en la definición de roles en la sociedad y en el Partido la diferencia entre ambos porcentajes es del 0,6% de varones sobre mujeres. En cuanto a los grupos etarios, el mayor porcentaje, del 61 % se ubica entre 15 y 64 años, edad productiva y reproductiva socialmente, luego los menores de 15 abarcan el 27 % y los mayores de 64 años solo el 12 %. Estos porcentajes indican una pirámide poblacional estable, con una tasa de natalidad moderada y una lenta declinación en su tasa de mortalidad.

<sup>55</sup> Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del 2001

En cuanto al nivel de instrucción primaria completa y secundaria incompleta, el 56,63% que arrojó el último Censo, posiciona al Partido positivamente con respecto a la media de la provincia y del país, sobre la provincia posee el 3,47%, y en relación a la media país se posiciona cercano al 8% por encima. Pero la problemática debe centrarse en el alto porcentaje, superior al 60 %, que posee sólo siete años de escolaridad aprobados, contrastado con la cantidad de establecimientos educativos por nivel de enseñanza, en ese contexto Suipacha cuenta con una importante y variada oferta en materia de educación en todos los niveles, con establecimientos públicos y privados.

Referido a la problemática de la Salud, el Partido de Suipacha articula con Hospitales de referencia de partidos aledaños, el Blas Dubarry de Mercedes y el Interzonal de Saladillo, dentro de la Región Sanitaria X, que posee aproximadamente 95 centros del primer nivel de la Salud; la cabecera está asentada en la ciudad de Chivilcoy.

Como característica distintiva los siete establecimientos públicos de salud con los que cuenta son únicamente de dependencia municipal y de baja complejidad, solo en uno de ellos puede realizarse internación: en el Hospital Municipal "Esteban Iribarne". Dependen del Hospital Municipal todas las Salas de Primeros Auxilios y la Unidad Sanitaria de Gral. Rivas. El otro centro donde puede haber internación es del sector privado, la Clínica Privada Suipacha, dato que mejora la relación entre habitantes por cama.

Los indicadores sociales que pautan niveles básicos de calidad de vida como Necesidades Básicas Insatisfechas, hacinamiento crítico y calidad de los materiales de la vivienda, poseen valores por debajo de los promedios provinciales, marcando una de las ventajas comparativas del Partido de Suipacha. Sin embargo, otros indicadores sociales, fundamentalmente aquellos relacionados con la educación (tasa de analfabetismo) y la salud (mortalidad infantil), se sitúan por arriba de los promedios provinciales, marcando las áreas o sectores con mayor debilidad del Partido.

## INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

La provisión de los servicios urbanos es una variable significativa que permite verificar la cobertura según los diferentes grados de consolidación de los barrios, obteniendo una primera calificación del nivel de vida de sus habitantes. Pero los grados de cobertura, no expresan cómo están siendo servidos los usuarios, no permite caracterizar adecuadamente el nivel del servicio.

En el Partido de Suipacha, el servicio de *agua potable* es provisto por la Cooperativa de agua potable y otros servicios públicos de Suipacha, el 77,7% del total tiene disponibilidad de agua corriente, siendo en su gran mayoría población urbana de la ciudad cabecera. La población rural no cuenta con el servicio de agua corriente.

Por los datos disponibles acerca de la red de agua potable en la ciudad, puede verse que la mayoría de los barrios están abastecidos en su casi totalidad por el servicio, a excepción del borde este de la ciudad, y los extremos periurbanos norte y sur.

(ver Plano 6 - Parcelas con acceso a la Red de Agua Potable)

En ninguno de los barrios se llega a observar un déficit total del mencionado servicio. Haciendo una lectura por cuadrantes, se plantea que al sureste el barrio Renacimiento es el que concentra el mayor porcentaje de su población sin tendido de red agua potable, al noreste el menor déficit en Las 14 Provincias, no se debe a que haya buena cobertura, sino a la baja o nula densidad de falta de población. Con un déficit menor, se pueden mencionar al suroeste el barrio Suipacha Chico, al oeste el barrio Costa Brava y al norte el barrio Del Unto. En el barrio Centro y el barrio Fonavi el servicio de agua potable cubre a la totalidad de sus habitantes.

(ver Plano 7- Parcelas conectadas a la Red de Agua Potable)

Según los datos del Censo 2001, beneficia al 77,7% del total de la población en hogares según presencia del servicio. De los 8810 hogares 6842 poseen el servicio y 1968 carecen del mismo. Tomando comparativamente los valores del Censo 1991 y 2001, sobre 8038 hogares, 6102 contaban con el servicio en el 91, o sea un 75,91% del total; en cambio, el Censo 2001 arroja que el 77,66% contaban con el servicio, a pesar de

haber crecido el número total, subió la relación de servidos, por lo cual puede inducirse que aumentó la cantidad de frentistas conectados en el período intercensal tomado.

La oferta potencial del servicio en la ciudad de Suipacha en función de los datos en el municipio y las importantes obras realizadas, marca una buena cobertura del servicio, habiendo un porcentaje importante de la población que no está conectada a la red a pesar de que esta pasa por su frente. Si el análisis, más precisamente lo llevamos a las parcelas abastecidas, vemos que de las 2529 parcelas abastecidas<sup>56</sup>, 1745 se encuentran conectadas, un 68,99% del total. Esto ilustra sobre la buena cobertura espacial de este servicio básico con que goza la ciudad, pero indica acerca de la falta de conexiones al mismo.

El servicio de *colección de líquidos cloacales* es brindado por la Empresa Aguas Bonaerenses. Si se analiza el total de hogares del Partido según presencia del servicio sanitario, puede observarse que un 51,2% posee desagüe a red cloacal. Ni la localidad de General Rivas ni la población rural del partido cuenta con este servicio.

En relación al déficit de desagües cloacales a red en los distintos barrios de la ciudad, puede apreciarse que el área de cobertura del servicio es sensiblemente menor que la de agua potable, con una cobertura casi total en los barrios centrales.

(ver Plano 8 – Parcelas con acceso a la Red de desagües cloacales)

En síntesis, el déficit de tendido de red de la ciudad, se localiza en barrios que aún presentan cierta dispersión en los asentamientos, con una baja densidad y relativo alejamiento del centro.

Es necesario un esfuerzo muy importante para se aumente la cantidad de frentistas conectados a la red. En la actualidad las parcelas conectadas representan el 46,55% sobre el total de los usuarios provistos del servicio, dado que de las 2059 parcelas abastecidas, hay solo 493 conectadas. Lograr la conexión de los frentistas abastecidos minimiza los riesgos ambientales que implica la utilización de pozos ciegos, motivo por el cual se han hecho estas importantes inversiones en obras de infraestructura.

(ver Plano 9 – Parcelas conectadas a la Red de Desagües Cloacales)

Posee una Planta de tratamiento de líquidos cloacales, que luego deriva al arroyo el Durazno, comienzo del Río Luján.

En relación al servicio de *gas natural*, el mismo es provisto por la Cooperativa COESA, de Electricidad, otros Servicios y Obras Públicas de Suipacha -subdistribuidor aprobado por ENARGAS-. Según datos del último censo en el Partido un 67.6% de la población está cubierta por el servicio de gas de red. Cabe destacar que ni la localidad de General Rivas ni la población rural del partido cuentan con este servicio.

Si analizamos el déficit en los distintos barrios de la ciudad de Suipacha, se observa un déficit total en el barrio Renacimiento y casi total en el barrio Costa Brava, mientras que se encuentra un déficit importante en Suipacha Chico, y aún mayor en Las 14 Provincias. También es de mencionar el déficit en el barrio Del Unto. En el barrio Centro el déficit alcanza un porcentaje muy bajo de su población mientras en el Fonavi el servicio de gas natural cubre a la totalidad de sus habitantes.

(ver Plano 10 – Parcelas con acceso a la Red de Gas Natural)

Sin embargo, si analizamos los usuarios realmente conectados al servicio, vemos que de los 1572 frentistas que cuentan con la red, solo se encuentran conectados 773, o sea el 49,17%. La conexión de la mayor cantidad de usuarios a la red que ya está disponible, contribuiría a lograr un mayor uso racional de recursos minimizando los riesgos que implica el uso del gas envasado.

(ver Plano 11 – Parcelas conectadas a la Red de Gas Natural)

La energía eléctrica de red, es provista por la Empresa Distribuidora de Energía Norte S.A. -EDEN SA-, el 79.1% de los habitantes se encuentran abastecidos por este servicio. Es el servicio que cuenta con mayor cantidad de beneficiarios.

---

<sup>56</sup> Según datos del Sistema de Información Geográfica de la Municipalidad de Suipacha

Según el anuario '97 de Estadística Bonaerense, el consumo de energía eléctrica para uso residencial en el partido de Suipacha ascendió en 1996 a 3.445.000 KWH, siendo el consumo facturado para uso residencial de 414,7 KWH/habitante, mientras que el promedio provincial se ubicó en 567,3 KWH/habitante.

Por su parte, el servicio telefónico está a cargo de la Empresa Telefónica de Argentina S.A. desde noviembre de 1990, totalizando a fines de la década del '90 (último año del que se dispone de datos fehacientes) unos 1.139 abonados. La misma empresa brinda el servicio a la localidad de Gral. Rivas, donde mantiene un servicio de cabinas públicas. En este sentido, si se analiza la población cubierta por servicio de teléfono público, es decir, aquella que se localiza a menos de 300 metros (3 cuadras) a la redonda del emplazamiento de un teléfono público o semipúblico, la misma alcanzaría a un 61.7% del total de la población del Partido.

La recolección de residuos sólidos urbanos se encuentra a cargo del Municipio, se realiza con regularidad, con personal y equipamiento municipal. Presenta según los datos del último Censo una cobertura del 67% del total de la población del Partido. El volumen de residuos generados diariamente no supera las 5 Toneladas. La situación actual de la gestión de residuos está en etapas de desarrollo, se está abriendo una nueva celda y se han comenzado acciones para la concientización acerca de la separación en origen. Es intención de este Municipio poder concretar a corto plazo la recuperación de residuos para su reutilización, a esos efectos está próximo a construirse un galpón.

El sitio de disposición final posee 2 hectáreas, con cerco olímpico de 2 mts de alto, y está ubicado a 900 metros del radio céntrico con acceso pavimentado que permite el vuelco diario de los residuos recolectados. Aledaño se encuentra la planta de tratamiento.

La recolección de residuos sólidos urbanos se realiza con camión compactador, semanalmente.

### 13.2.2. LA CIUDAD Y SUS BARRIOS

La ciudad se halla atravesada por el ramal ferroviario que la vincula con Mercedes y Chivilcoy, delimitando dos sectores bien identificables:

- El sector al norte de las vías, que es la zona más consolidada de la ciudad, concentrando en su microcentro la suma de actividades comerciales, institucionales y administrativas, la estación ferroviaria hacia el oeste (que fue el primer motor del desarrollo urbano) y hacia los bordes barrios de menor consolidación y conjuntos habitacionales. La no existencia de barreras físicas ha permitido que la expansión urbana más reciente de la ciudad se haya producido hacia el norte y nordeste de la planta urbana. Se reconocen en este sector los barrios Centro, Del Unto, Fonavi, Costa Brava, parte del Barrio Renacimiento y Las 14 Provincias,

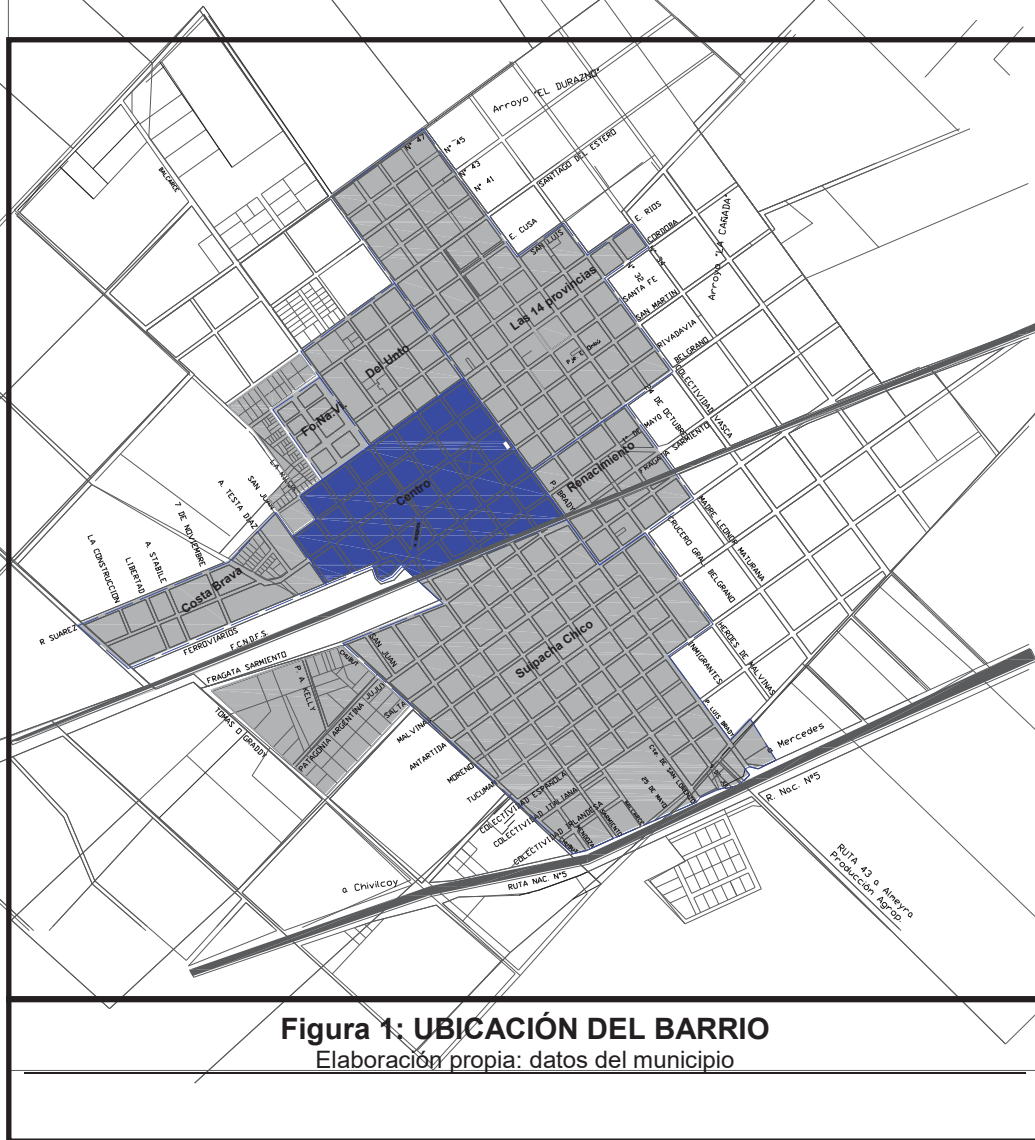
- El sector al sur de las vías llega prácticamente urbanizado hasta el límite de la ruta nac. N° 5, de menor consolidación, con usos preponderantemente residenciales, aunque se destaca la actividad de servicios de ruta en este borde y otros usos comerciales y de servicios en las calles de acceso a la ciudad. Su desarrollo ha sido más reciente y se ha estructurado en torno a los canales de acceso a la ciudad, Combate de San Lorenzo y Padre Luis Brady, que tienen continuidad luego del cruce de las vías hacia el microcentro y la plaza central de la ciudad. Se reconocen en este sector los barrios Suipacha Chico y el resto del Barrio Renacimiento.

Los siete barrios con fuerte identidad con que hoy cuenta la ciudad de Suipacha tienen características netamente urbanas, aunque con distintos grados de consolidación y diversidad de usos.

### **BARRIO CENTRO**

Delimitado por las calles Padre Brady, Córdoba, La Rioja, Santa Fe y San Juan.

Tiene una superficie bruta aproximada de 50,1 ha y una superficie privada o neta de 36,3 ha, es decir el 15% del total de la ciudad, asentada en 38 manzanas de uso residencial intensivo (residencial, institucional – administrativo y comercial). En este barrio, la incidencia real de su población en el total, es mayor que la planificada (24,6% contra 15,7%).



En este barrio frente a la Plaza Balcarce, que con su invaluable historia, se transforma en referente del encuentro urbano y sirve de marco a las instituciones más significativas de la ciudad. Se ubican la Municipalidad de Suipacha, la Policía, los Bomberos Voluntarios, la Iglesia y la Escuela, constituyéndose en el centro administrativo de la ciudad.

Esta situación se complementa en su entorno con la máxima oferta de servicios, instituciones, comercios y equipamiento urbano, concentración que ahuyenta el uso residencial, generando que no albergue la proporción de población que fue pensada, ya que posee una capacidad potencial no utilizada superior al 70%.

Según los datos censales, poseía un decrecimiento de la población (Tabla 1), situación que responde a su carácter administrativo residencial como área central de la ciudad.

Barrio	Población	Viviendas
--------	-----------	-----------



	1991	1998	2001		1991	1998	2001
			Cant.	%			
Centro	1638	1617	1610	22,5%	640	615	610

Tabla 1

(\*) Los datos correspondientes al año 2001 fueron elaborados por el método de proyección lineal.

## Usos y Ocupación

Este barrio posee preponderante actividad comercial, institucional y administrativa, fundamentalmente entre las calles 1ro de Mayo, Padre Luis Brady, Santa Fe y Sarmiento, donde se reconoce un área diferenciada desde el uso.

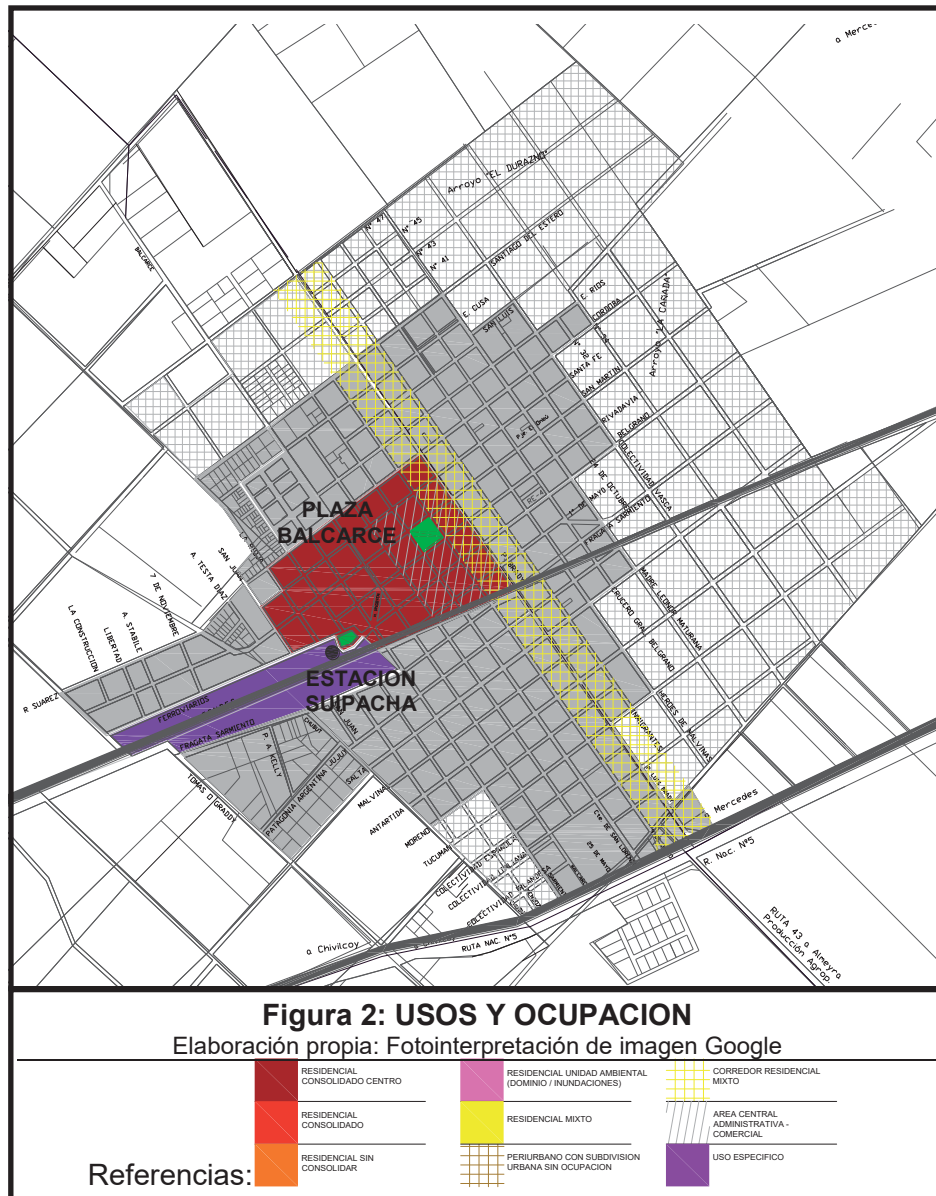


Estación del Ferrocarril – Plaza Balcarce – Destacamento Policial

La ocupación es de muy alto nivel de consolidación, dispone de muy pocas parcelas vacantes, con una situación homogénea para todo el barrio. Es el sector de la ciudad, juntamente con el barrio Fonavi que posee menor cantidad de parcelas vacantes.

En cuanto a los Usos Específicos, se encuentra aledaña al predio del ferrocarril. Se vincula con este vacío por la plaza y el acceso a la Estación.

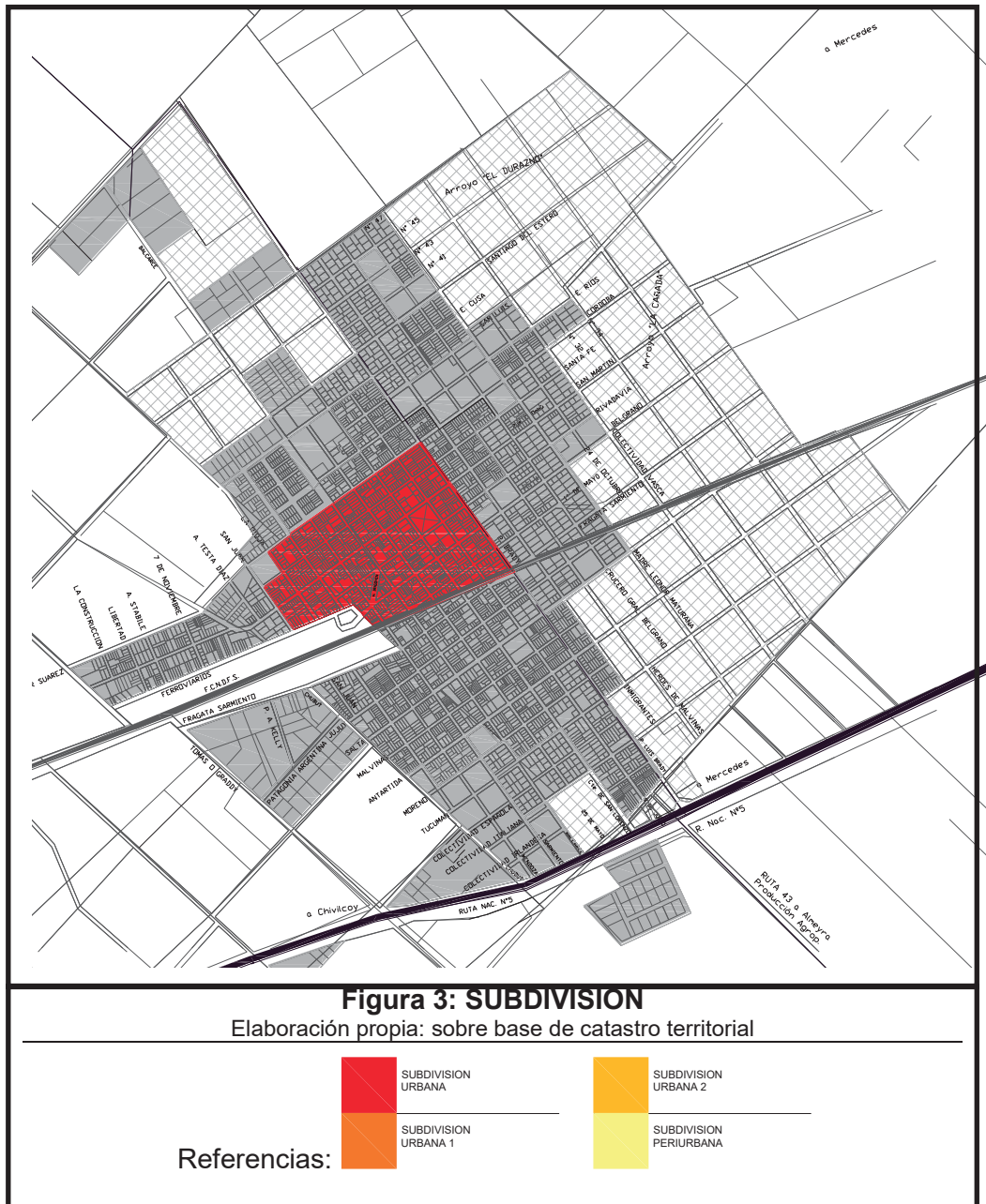




## Subdivisión

Predominan establecimientos de tamaño medio y chico, la subdivisión de la tierra se corresponde de manera homogénea para la totalidad del barrio, con el rango asimilable a mayor cantidad de parcelas por frente de manzana.

Incorporando los Usos y la ocupación a la subdivisión en el barrio Centro, se verifica homogeneidad desde las variables, la localización de la estación ferroviaria generó una primera consolidación de la ciudad entre esta y la plaza central, estructurándose un área concentradora de actividad comercial, institucional y administrativa en el área mencionada y que tiende a equilibrarse por la centralidad que ejerce el área comercial – administrativa adyacente a la plaza central, que se transforma en el espacio público referente de encuentro urbano y sirve de marco a las Instituciones más significativas de la ciudad.



## Estructura Vial

Cuenta con buena accesibilidad, a pesar de estar surcada por el ramal ferroviario, que define su límite sur. Posee tres pasos a nivel, uno en la Avenidas Padre Brady, otro en la avenida Combate de San Lorenzo, ambos accesos a la ciudad desde la ruta Nacional N° 5, y otro en Sarmiento. De los cuatro pasos a nivel habilitados que posee la ciudad, tres vinculan este barrio con Suipacha Chico, al sur. La totalidad del barrio posee pavimento.

## Infraestructura de Servicios

En el barrio Centro el servicio de *agua potable* cubre a la totalidad de sus habitantes, existiendo un porcentaje poco considerable de población que no está conectada a la red a pesar de pasar por el frente de su parcela.

(Ver Plano 6 - Parcelas con acceso a la Red de Agua Potable)

	Total	766
	Conectado a la red de agua	572
	Acceso a la red de agua	761
Centro	Sin acceso a la red de agua	5

La oferta potencial del servicio en el barrio, en función de los datos brindados por el municipio marca una cobertura total del servicio, buena cobertura espacial que debería completarse con la conexión de todos los vecinos a la misma.

(Ver Plano 7- Parcelas conectadas a la Red de Agua Potable)

En relación al servicio de *desagües cloacales* a red, puede apreciarse que el área de cobertura del servicio es total, siendo bastante bajo el número de conexiones a la red.

Es necesario un esfuerzo muy importante para se aumente la cantidad de frentistas conectados a la red.

(Ver Plano 8 - Parcelas con acceso a la Red de Desagües Cloacales)

	Total	766
	Conectados a la red de cloacas	210
	Acceso a la red de cloacas	763
Centro	Sin acceso a la red de cloacas	3

Lograr la conexión de los frentistas abastecidos minimiza los riesgos ambientales que implica la utilización de pozos ciegos, motivo por el cual se han hecho estas importantes inversiones en obras de infraestructura.

(Ver Plano 9 - Parcelas conectadas a la Red de Desagües Cloacales)

En cuanto al tendido de *gas natural*, el déficit alcanza un porcentaje muy bajo de su población, y el porcentaje de usuarios es cercano al 50%.

(Ver Plano 10 - Parcelas con acceso a la Red de Gas Natural)

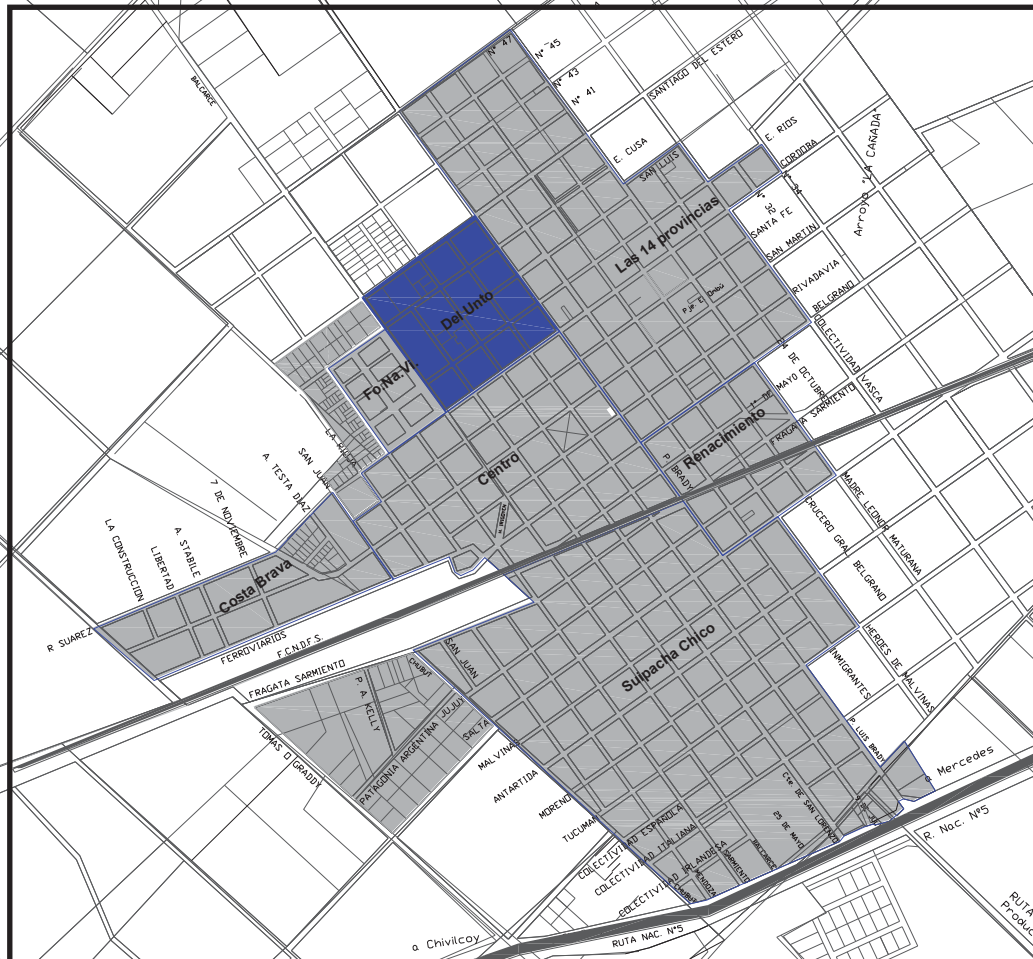
	Total	766
	Conectado a la red de gas	384
	Acceso a la red de gas	736
Centro	Sin acceso a la red de gas	30

La conexión de la mayor cantidad de usuarios a la red que ya está disponible, contribuiría a lograr un mayor uso racional de recursos minimizando los riesgos que implica el uso del gas envasado.

(Ver Plano 11 - Parcelas conectadas a la Red de Gas Natural)

## BARRIO DEL UNTO

Delimitado por calles Padre Luis Brady, Santiago del Estero, Balcarce y Córdoba. Tiene una superficie bruta aproximada de 22,4 has. y una superficie privada o neta de 17 has., es decir el 7% del total de la ciudad, asentada en 13 manzanas de uso residencial. Posee una participación de población similar a la planificada, por su mediana consolidación y densidad que se acercan al promedio de la ciudad.



**Figura 1. UBICACIÓN DEL BARRIO**

Elaboración propia: datos del municipio

En su configuración urbana conviven grandes establecimientos, de salud y otros usos específicos, con sectores subdivididos y ocupados por residencia en el área aledaña al barrio Centro. De la variación inter censal se desprende por el aumento de población, que es un área en desarrollo.

barrio	Población				Viviendas		
	1991	1998	2001		1991	1998	2001
			Cant	%			
Del Unto	450	564	675	9,4%	150	190	249

(\*) Los datos correspondientes al año 2001 fueron elaborados por el método de proyección lineal



## Usos y Ocupación

En el barrio se detectan sectores diferenciados por tipo de uso, residencial y usos específicos. Se localiza el Hospital Municipal, el Hogar de Ancianos, el Centro de Atención de discapacitados, el predio de la cancha de fútbol y el Centro de Educación Física.



Hospital Municipal – Viviendas Municipales para Jubilados – Centro de Discapacitados  
Hogar Ancianos

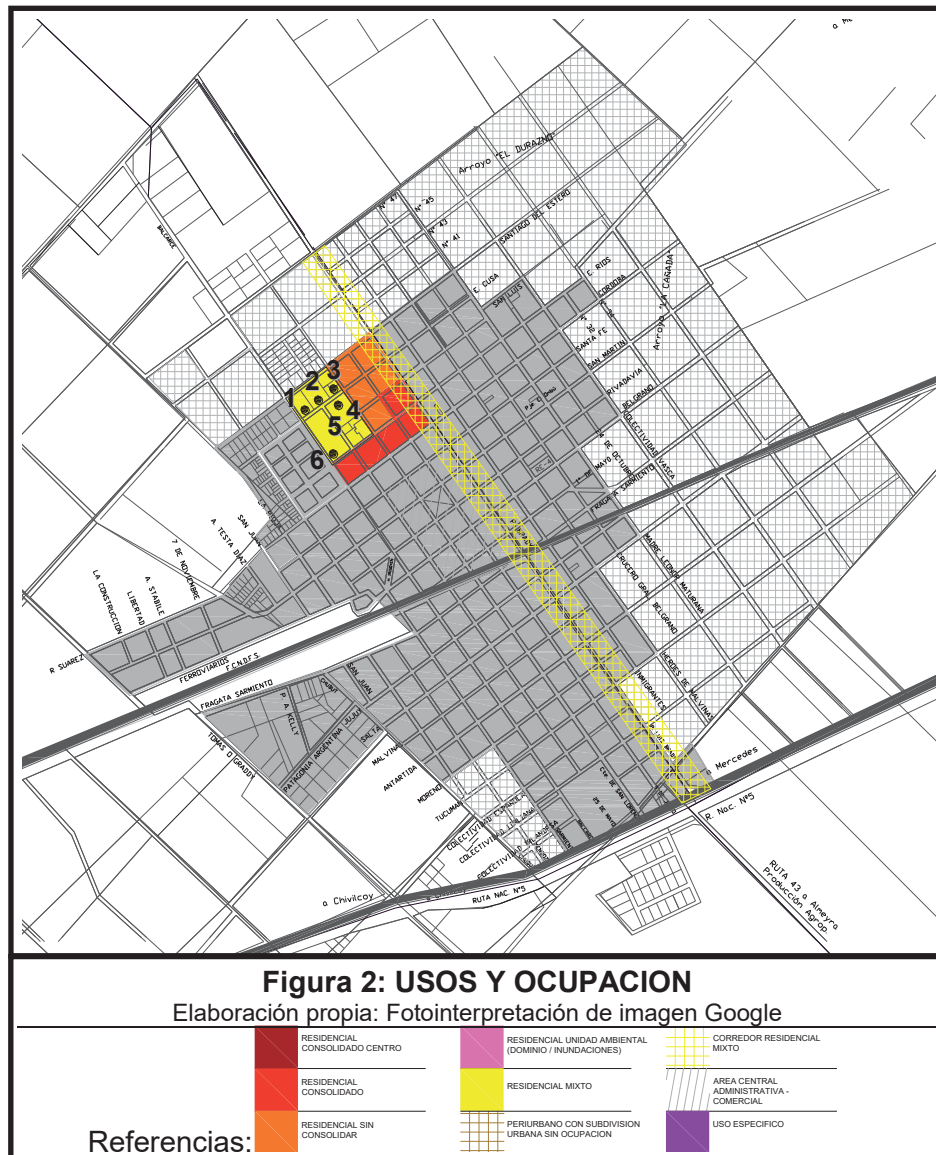
Además desde la ocupación, estos usos específicos se asientan en grandes predios. El sector residencial se divide por nivel de consolidación en dos áreas: una aledaña al Centro y la Avenida Padre Luis Brady, con un nivel de consolidación similar al barrio Centro; que ha asimilado las características de este y actúa como desborde; y otra área de menor consolidación hacia el norte.

El eje de conexión en sentido norte – sur, Avenida Padre Brady, que vincula el sector industrial de la ruta nacional N° 5 con el sector industrial aledaño a Lácteos Conosur, posee actividades que le configuran su carácter de corredor residencial mixto, a lo largo de todo su desarrollo dentro de la ciudad.

Dentro del sector, se localizan como Usos específicos:

- 1- Asociación Hogar de Ancianos
- 2- Hospital Municipal E. Iribarne
- 3- Viviendas para jubilados sin vivienda propia y sin familia
- 4- Centro de Atención a Discapacitados
- 5- Cancha de Fútbol Municipal y Playón
- 6- Centro de Educación Física N° 30

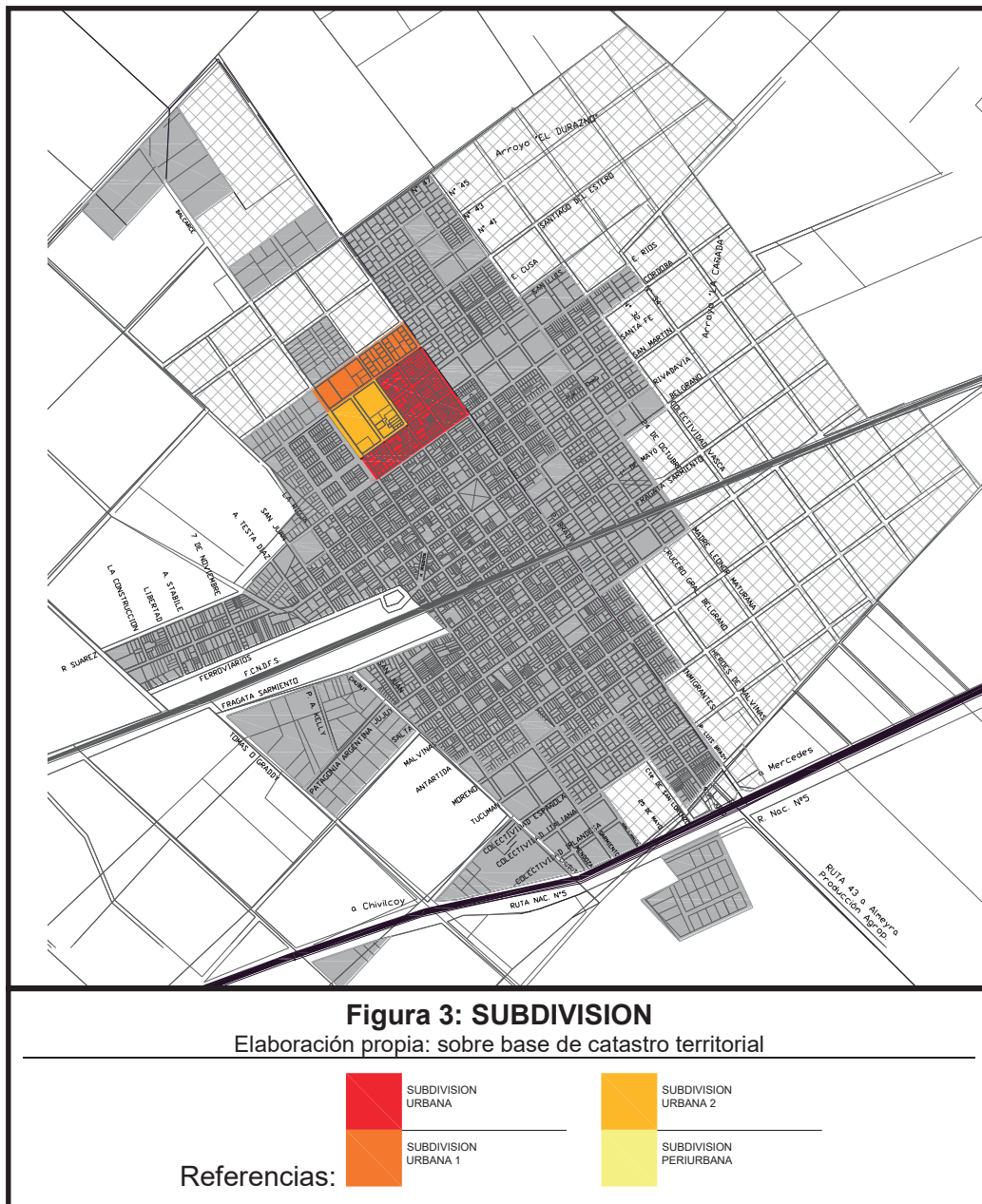
Es de destacar la importante forestación con que cuentan las plazas y plazoletas, como así también el arbolado de las calles y avenidas. En particular la rambla sobre la Avenida Balcarce, límite con el barrio FONAVI.



## Subdivisión

En el barrio se reconocen tres tipos de subdivisión de la tierra. Las parcelas con una subdivisión mayor se corresponden con los usos que no son residenciales. El área aledaña al barrio Centro posee la característica de subdivisión de mayor cantidad de parcelas por frente, y en la zona norte, aparece una franja con una subdivisión intermedia, que alberga el Hospital, el Hogar de ancianos y viviendas dispersas.





## Estructura Vial

Se vincula por la avenida Padre Brady con el área industrial y la ruta nacional nº 5. Posee aproximadamente el 75 % de las calles con pavimento, con la característica de estar delimitada por avenidas de uso fluido. La avenida Padre Brady, posee tránsito pesado, que deriva para acceder a la empresa “Lácteos Conosur”, por Santiago del Estero. La avenida Balcarce posee una rambla central de grandes dimensiones, sin un uso predeterminado ni equipamiento.

## Infraestructura de Servicios

La oferta potencial del servicio *de agua potable* en el barrio marca una buena cobertura del mismo, habiendo un porcentaje de la población que no está conectada a la red a pesar de que esta pasa por su frente. Si el análisis, más precisamente lo llevamos a las

parcelas abastecidas, vemos que de las 184 parcelas abastecidas, 146 se encuentran conectadas.

(Ver Plano 6 - Parcelas con acceso a la Red de Agua Potable)

Esto ilustra sobre la buena cobertura espacial de este servicio básico con que goza el barrio pero indica acerca de la falta de conexiones al mismo.

Del Unto	Total	240
	Conectado a la red de agua	146
	Acceso a la red de agua	184
	Sin acceso a la red de agua	56

(Ver Plano 7- Parcelas conectadas a la Red de Agua Potable)

En relación al déficit de *desagües cloacales* a red en los distintos barrios de la ciudad, puede apreciarse que el área de cobertura del servicio es sensiblemente mayor que la de agua potable, sin embargo la cantidad de frentistas conectados es muy baja.

(Ver Plano 8 - Parcelas con acceso a la Red de Desagües Cloacales)

Del Unto	Total	240
	Conectado a la red de cloacas	54
	Acceso a la red de cloacas	221
	Sin acceso a la red de cloacas	19

Es necesario un esfuerzo muy importante para se aumente la cantidad de frentistas conectados a la red. En la actualidad las parcelas conectadas representan un porcentaje muy bajo del total de los usuarios provistos del servicio, dado que de las 240 parcelas abastecidas, hay solo 54 conectadas. Lograr la conexión de los frentistas abastecidos minimiza los riesgos ambientales que implica la utilización de pozos ciegos, motivo por el cual se han hecho estas importantes inversiones en obras de infraestructura.

(Ver Plano 9 - Parcelas conectadas a la Red de Desagües Cloacales)

En relación a las conexiones a la *red de gas natural*, el déficit en el barrio Del Unto se refiere a la falta de red en algunos casos, pero en un porcentaje medio responde a la falta de conexión a la misma.

(Ver Plano 10 - Parcelas con acceso a la Red de Gas Natural)

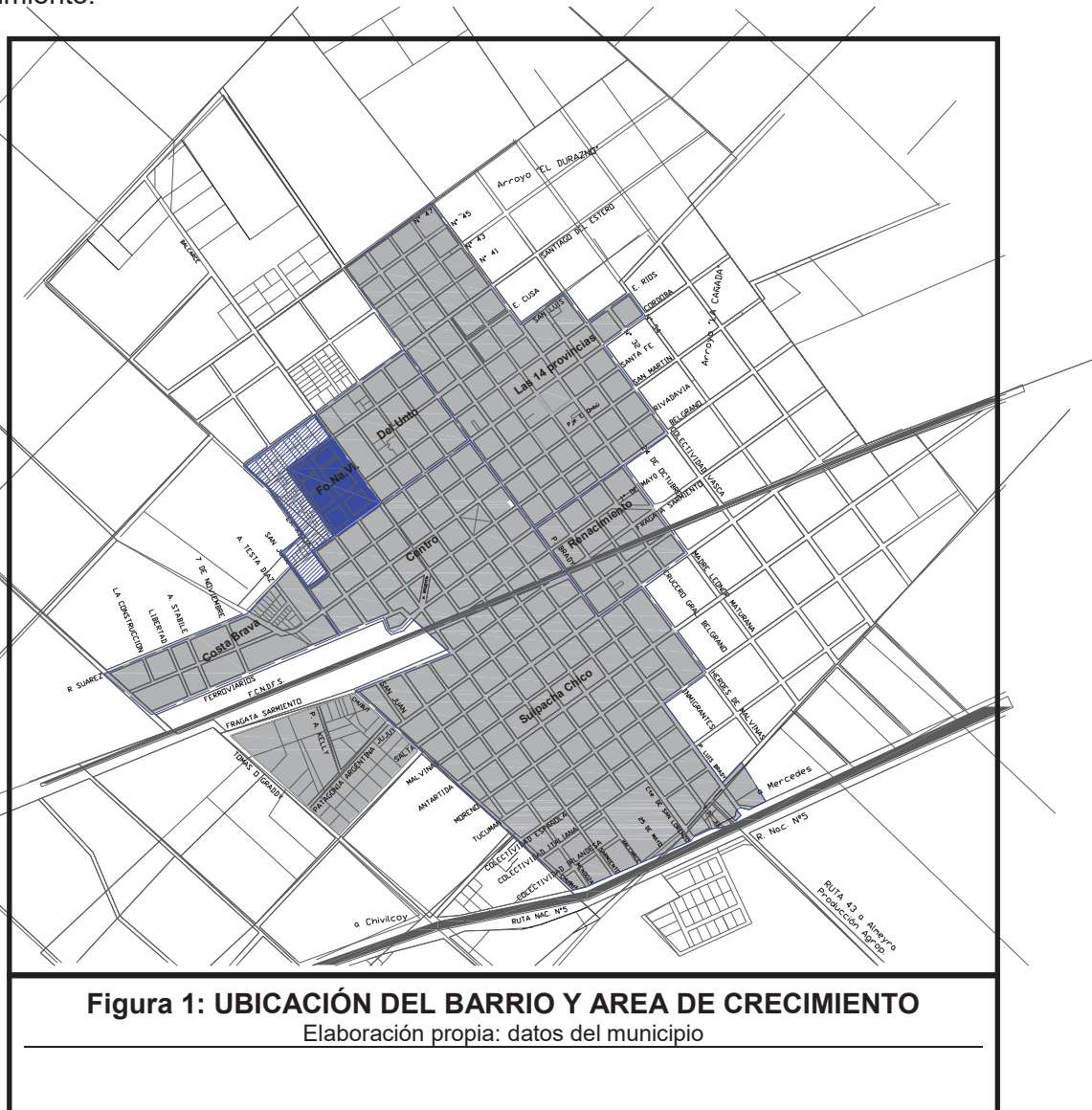
Del Unto	Total	240
	Conectado a la red de gas	81
	Acceso a la red de gas	176
	Sin acceso a la red de gas	64

Sobre un total de 240 posibles usuarios, se encuentran servidos 176 de los cuales se encuentran conectados 81. Sería muy importante además de completar el tendido de la red, lograr la conexión a la red que ya está disponible, de los frentistas abastecidos, dado que contribuiría a lograr un mayor uso racional de recursos minimizando los riesgos que implica el uso del gas envasado.

(Ver Plano 11 - Parcelas conectadas a la Red de Gas Natural)

## BARRIO FONAVI

Delimitado por las calles Balcarce, E. Cusa, Mendoza y Córdoba. Tiene una superficie bruta aproximada de 7,2 has. y una superficie privada o neta de 4 has., es decir el 1,7% del total de la ciudad, asentada en 8 manzanas de uso residencial. El 100% de las 114 parcelas del conjunto habitacional de construcción estatal tiene colmada la capacidad poblacional admitida por el Código, debido al intenso uso de la tierra urbana y alta densidad poblacional en comparación con el resto de la ciudad, no admitiendo mayor crecimiento.



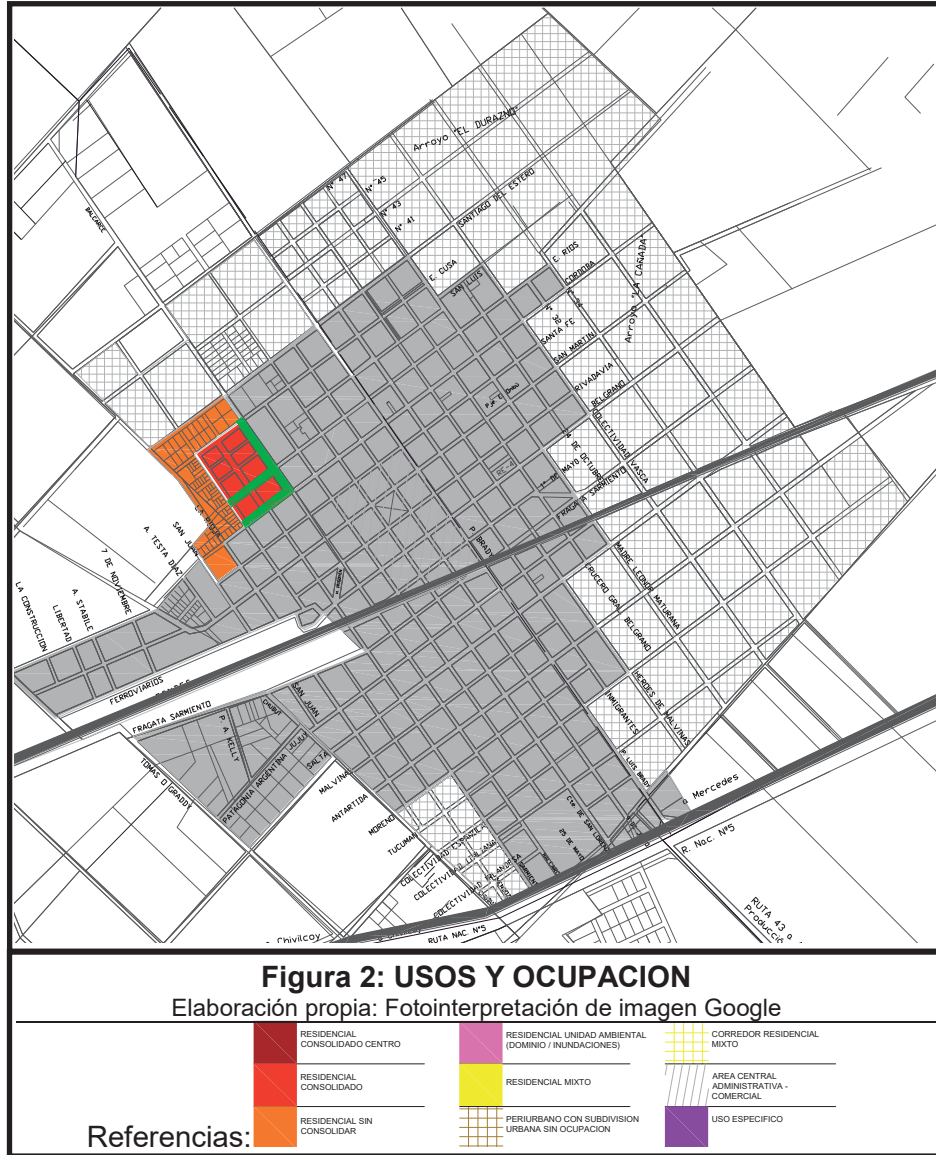
Por tratarse de un barrio planificado, no se estima crecimiento en cantidad de viviendas, dado que desde el inicio contaba con la totalidad de sus parcelas ocupadas. Hacia el noroeste del barrio aparece un crecimiento reciente, de viviendas individuales sobre lotes particulares.

barrio	Población				Viviendas		
	1991	1998	2001		1991	1998	2001
			Cant	%			
Fonavi	421	475	520	7,3%	114	114	114

(\*) Los datos correspondientes al año 2001 fueron elaborados por el método de proyección lineal

## Usos y Ocupación

El uso predominante es residencial consolidado, por su propia conformación espacial delimita un área homogénea y no posee terrenos vacantes.



Por fuera del Barrio Fonavi, hacia el noroeste, se verifica un desborde residencial reciente, con un ritmo acelerado de crecimiento, localizado en una franja delimitada en un sentido entre Santiago del Estero y E Cusa, y entre Balcarce y la Rioja, y en el otro entre E Cusa y Córdoba, La Rioja y Mendoza. Se conforma como un sector residencial sin consolidar, con un porcentaje menor al 50% de la manzana ocupada por frente.





Barrio Fonavi – Crecimiento Noroeste

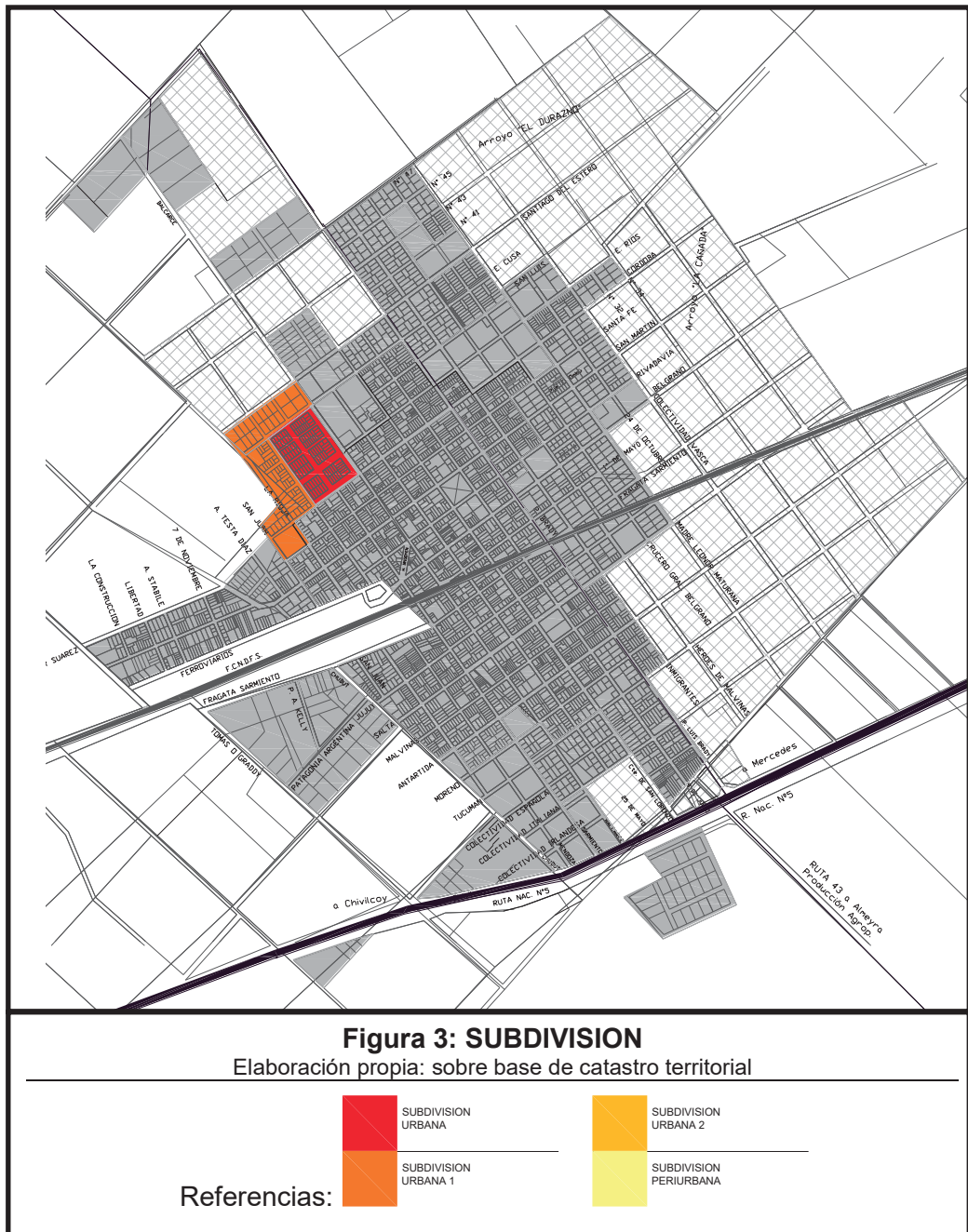
A pesar de no existir espacios verdes planificados, por las características morfológicas del trazado del barrio, con vivienda en lote propio, y ramblas en tres avenidas del mismo, posee una oferta interesante de espacios verdes para recreación y esparcimiento públicos. Además la presencia del club social y deportivo aporta una variada y distribuida provisión de espacios abiertos, equipados para la recreación y la práctica deportiva, de acceso público. Es de destacar la importante forestación con que cuentan las calles y avenidas.

### Subdivisión

Partiendo de la imagen obtenida, se puede verificar que se ubica en el amanzanamiento con mayor cantidad de parcelas por frente, en la totalidad de *Fonavi*. El área de desarrollo reciente, al noroeste del barrio *Fonavi*., posee el segundo rango considerado, que denota en la actualidad una subdivisión menor de las manzanas.

Como ya se describió en el apartado de Usos y Subdivisión, se conforma un foco de crecimiento en el cuadrante noroeste de la ciudad, a continuación del barrio Fonavi que no presenta barreras urbanas o interrupciones del trazado que le dificulten el vínculo con el barrio Centro. Se trata de un sector con buena conectividad, accesibilidad y cercanía a las redes de infraestructura.





### Estructura Vial

La principal arteria del barrio es la avenida Balcarce, vínculo con el área centro y salida directa a las rutas aledañas.

El barrio posee muy pocas cuadras pavimentadas, cuentan con mejorado.

### Infraestructura de Servicios

En el barrio Fonavi el servicio de *agua potable* cubre a la totalidad de sus habitantes.  
(Ver Plano 6 - Parcelas con acceso a la Red de Agua Potable)

FONAVI	Total	114
	Conectado a la red de agua	111
	Acceso a la red de agua	114
	Sin acceso a la red de agua	0

Si analizamos, la relación entre cobertura y demanda, vemos que el barrio posee muy buena cobertura espacial de este servicio básico, y verificamos que la falta de conexiones al mismo es muy baja.

(Ver Plano 7- Parcelas conectadas a la Red de Agua Potable)

En relación al déficit *de desagües cloacales* a red, al igual que en el caso del agua de red, en el Fonavi el servicio de cloacas cubre a la totalidad de sus habitantes.

(Ver Plano 8 - Parcelas con acceso a la Red de Desagües Cloacales)

FONAVI	Total	114
	Conectado a la red de cloacas	25
	Acceso a la red de cloacas	114
	Sin acceso a la red de cloacas	0

En la actualidad las parcelas conectadas representan un porcentaje muy bajo, sobre los 114 usuarios provistos del servicio, hay solo 25 conectados. Lograr la conexión de los frentistas abastecidos minimizaría los riesgos ambientales que implica la utilización de pozos ciegos, teniendo en cuenta además la alta densidad de ocupación que posee el barrio en estudio.

(Ver Plano 9 - Parcelas conectadas a la Red de Desagües Cloacales)

En cuanto a la provisión de *gas natural*, si analizamos el déficit en el Fonavi el servicio de gas natural cubre a la totalidad de sus habitantes.

(Ver Plano 10 - Parcelas con acceso a la Red de Gas Natural)

FONAVI	Total	114
	Conectado a la red de gas	53
	Acceso a la red de gas	114
	Sin acceso a la red de gas	0

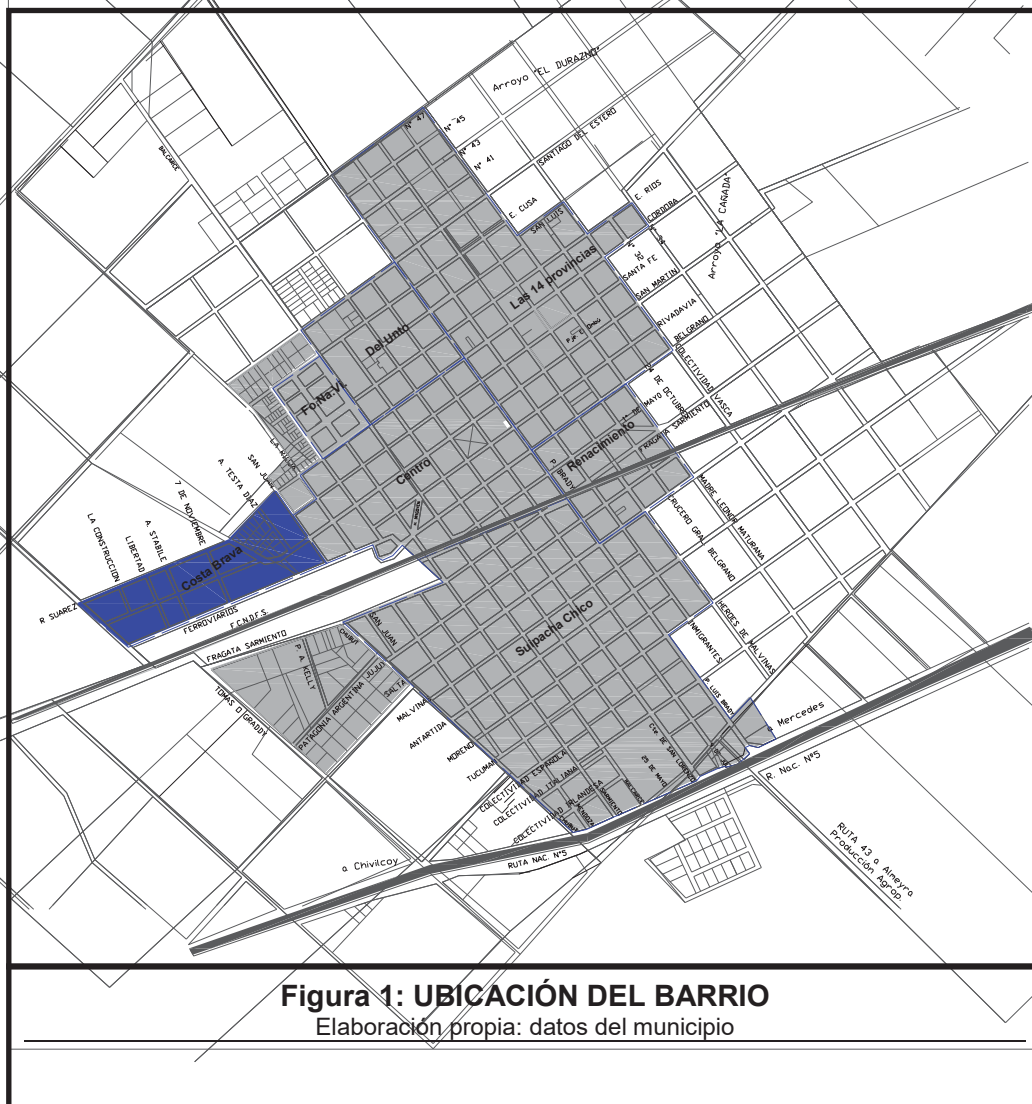
Sin embargo, si analizamos los usuarios realmente conectados al servicio, vemos que de los 114 frentistas que cuentan con la red, solo se encuentran conectados 53. La conexión de la mayor cantidad de usuarios a la red que ya está disponible, contribuiría a lograr un mayor uso racional de recursos minimizando los riesgos que implica el uso del gas envasado.

(Ver Plano 11 - Parcelas conectadas a la Red de Gas Natural)

## BARRIO COSTA BRAVA

Se ubica en el cuadrante noroeste de la ciudad de Suipacha, y está delimitado por las calles San Juan, R. Suárez, Tomás Graddy y Ferroviarios.

Tiene una superficie bruta aproximada de 17,1 has. y una superficie privada o neta de 23,3 has., es decir el 6,8% del total de la ciudad asentada en 12 manzanas de uso preponderantemente residencial. Tiene una capacidad potencial no utilizada superior al 80%, lo que indica que aún con densidades bajas y en función de su ritmo de crecimiento poblacional seguramente multiplicará en poco tiempo la necesidad y el reclamo de servicios básicos.



Según los datos del Censo 1991, 1998 y 2001, estimando por proyección lineal para éste último la cantidad de población y viviendas, posee el 6,0 % de la población total, o sea se estima que se acerca a los 432 habitantes.

barrio	Población				Viviendas		
	1991	1998	2001		1991	1998	2001
			Cant	%			
Costa Brava	385	407	432	6,0%	695	778	804

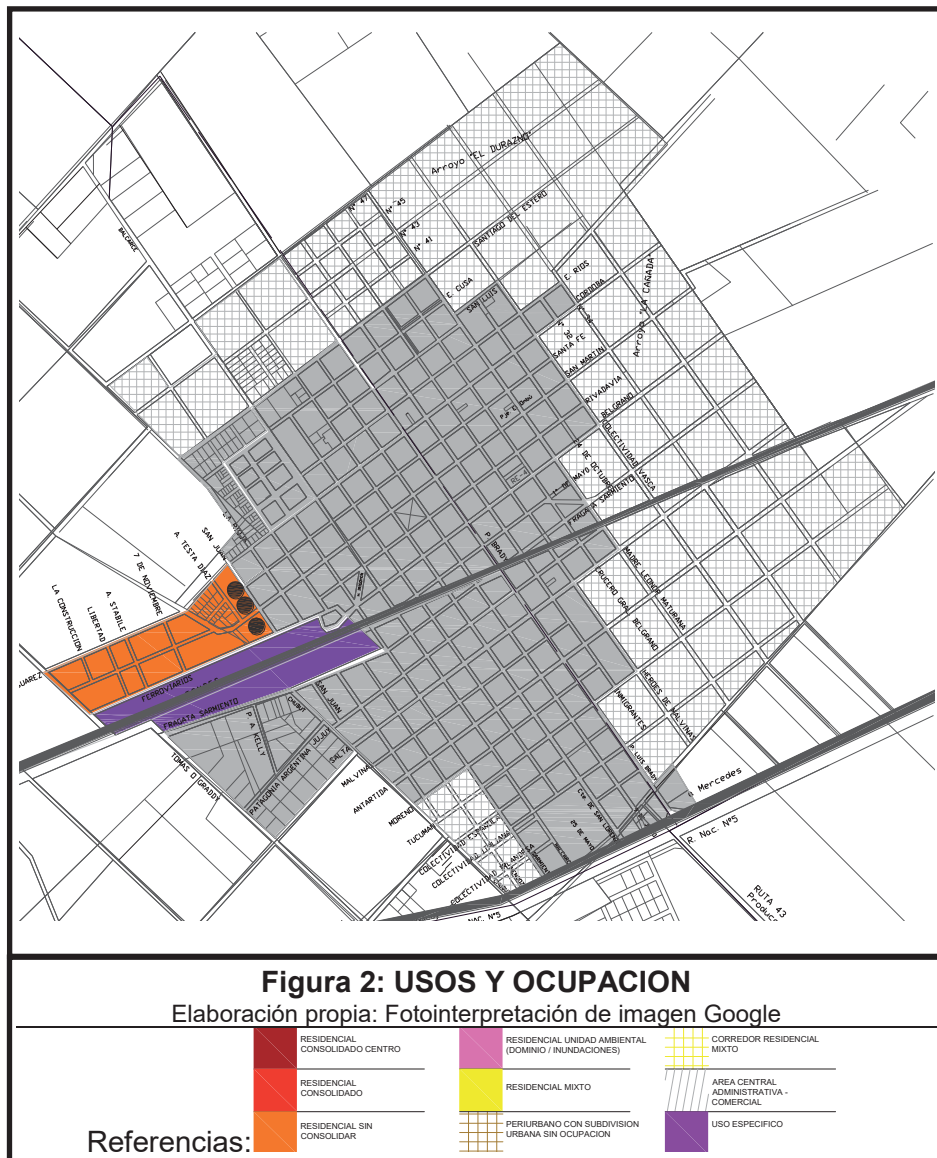
(\*) Los datos correspondientes al año 2001 fueron elaborados por el método de proyección lineal

## Usos y Ocupación

Desde la variable de Usos y Ocupación, se identifica la totalidad del barrio en el rango residencial sin consolidar, o sea con un porcentaje de ocupación similar al 50% de la manzana ocupada por frente.

En cuanto al Uso Industrial y los sectores con Uso Específico, se localiza el predio del ferrocarril. En dicho predio está la planta hormigonera de pavimentos, varios galpones abandonados y la Estación de Ferrocarril.

Como equipamiento social cuenta con una sala de primeros auxilios, un salón comunitario y el Club deportivo de la Costa Brava.







Estación del Ferrocarril – Club Costa Brava – calles barriales

### Subdivisión

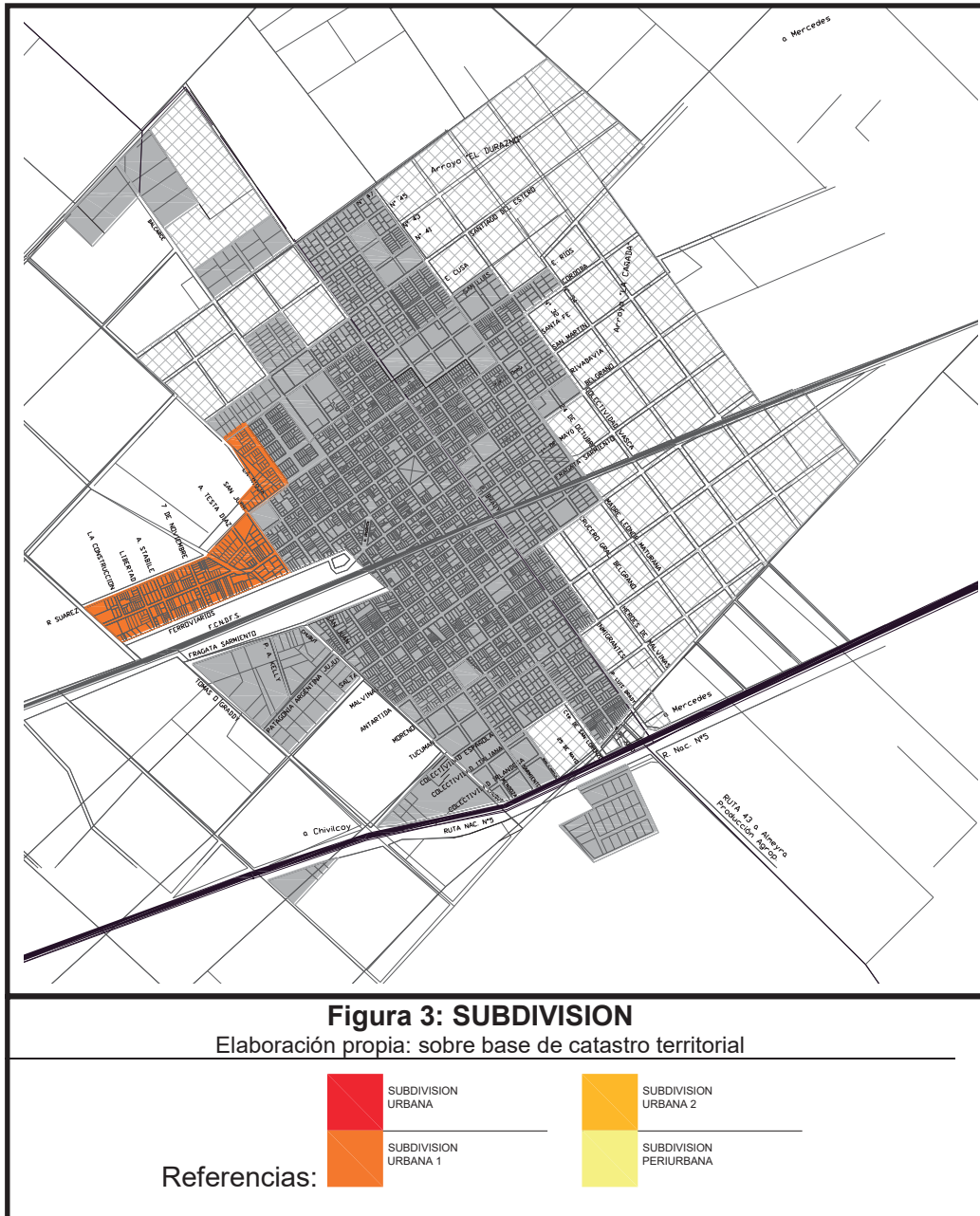
La totalidad del barrio posee subdivisión residencial sin consolidar, con el crecimiento del sector urbano residencial estructurado a partir de la Avenida Ferroviarios, eje vertebrador que bordea el vacío del Ferrocarril.

Por otra parte, se observa una clara tendencia a radicar los usos específicos en el sector este del barrio, o sea cercano al barrio Centro.

Aledaño al barrio hacia los bordes noroeste y oeste se verifica una subdivisión de zonas de quintas y chacras que se podrían plantear como reserva para la expansión urbana.

El barrio constituye uno de los sectores de mediana y baja consolidación, con características netamente residenciales, donde existe la posibilidad de absorber parte del crecimiento poblacional, dado que posee una capacidad potencial no utilizada.





## Estructura Vial

Por la presencia del vacío del ferrocarril, que posee un paso a nivel que se encuentra cerrado por disposición de la Empresa Concesionaria en la Avenida Tomas Graddy, la Avenida Ferroviarios se constituye en la única arteria pavimentada que vincula el barrio internamente y con el barrio centro. Al interior del mismo solo cuenta con tres calles pavimentadas.

## Infraestructura de Servicios

Con respecto al servicio de *agua potable*, posee un déficit menor, la red abastece la casi totalidad de los frentistas del barrio.

(Ver Plano 6 - Parcelas con acceso a la Red de Agua Potable)

Costa Brava	Total	196
	Conectado a la red de agua	88
	Acceso a la red de agua	183
	Sin acceso a la red de agua	13

La oferta potencial del servicio en función de los datos en el municipio, marca una buena cobertura del servicio, habiendo un porcentaje importante de la población que no está conectada a la red a pesar de que esta pasa por su frente. Si el análisis, más precisamente lo llevamos a las parcelas abastecidas, vemos que de las 183 parcelas abastecidas, 88 se encuentran conectadas. Esto ilustra sobre la buena cobertura espacial de este servicio básico con que goza la ciudad, pero nuevamente indica acerca de la falta de conexiones al mismo.

(Ver Plano 7- Parcelas conectadas a la Red de Agua Potable)

En la *red de cloacas*, el déficit se comienza a notar por dos cuestiones, por un lado la falta de conexiones a la red existente y por otro la falta de servicio.

(Ver Plano 8 - Parcelas con acceso a la Red de Desagües Cloacales)

Costa Brava	Total	196
	Conectado a la red de cloacas	3
	Acceso a la red de cloacas	24
	Sin acceso a la red de cloacas	172

De acuerdo a los niveles de consolidación y concentración de la población sin servicio o con déficit importante, y su cercanía a las “fronteras” actuales de la red, el barrio Costa Brava, pareciera ser prioritario para ser provisto o completado con el servicio.

Sobre el total de los frentistas solo 24 poseen el servicio y de ellos solamente tres se encuentran conectados.

(Ver Plano 9 - Parcelas conectadas a la Red de Desagües Cloacales)

Si analizamos el déficit de *gas natural* en el barrio la falta de cobertura es casi total.

Costa Brava	Total	196
	Conectado a la red de gas	3
	Acceso a la red de gas	7
	Sin acceso a la red de gas	189

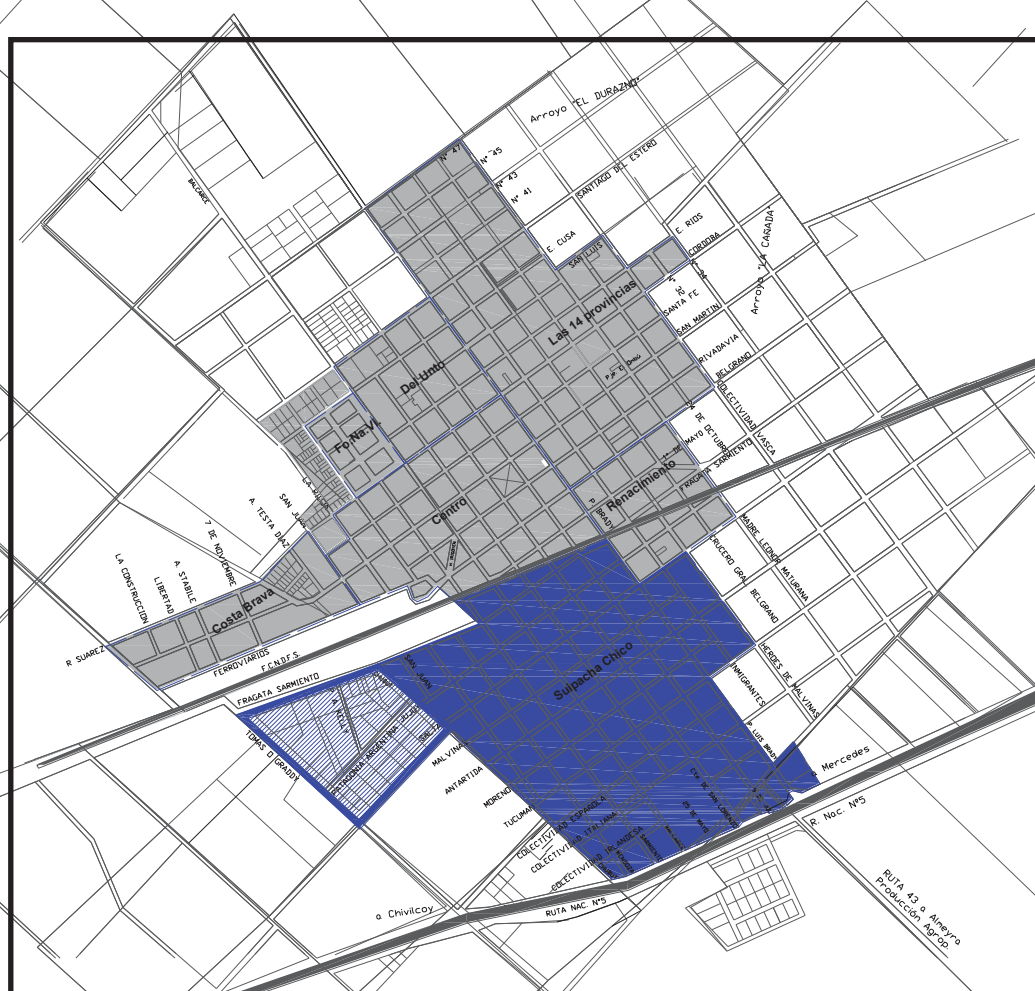
Del total de los frentistas el porcentaje que posee acceso a la red es casi tan bajo como la cantidad de usuarios de la misma.

(Ver Plano 10 - Parcelas con acceso a la Red de Gas Natural)

(Ver Plano 11 - Parcelas conectadas a la Red de Gas Natural)

## BARRIO SUIPACHA CHICO

Se ubica en el cuadrante sur de la ciudad, delimitado por la Avenida Padre Luis Braddy, las vías del ferrocarril al norte, la calle Chubut al noroeste y la ruta nacional N° 5 al sur. Tiene una superficie bruta aproximada de 123,2 has. y una superficie privada o neta de 92,4 has., es decir el 38,3% del total de la ciudad, asentada en 83 manzanas de uso preponderantemente residencial, con algunos servicios en el borde de la ruta y sobre las calles de acceso a la ciudad.



**Figura 1: UBICACIÓN DEL BARRIO y AREA DE CRECIMIENTO**

Elaboración propia: datos del municipio

Tiene una capacidad potencial no utilizada superior al 80%, aún con densidades bajas y en función de su ritmo de crecimiento poblacional multiplicarán en poco tiempo la necesidad y el reclamo de servicios básicos.

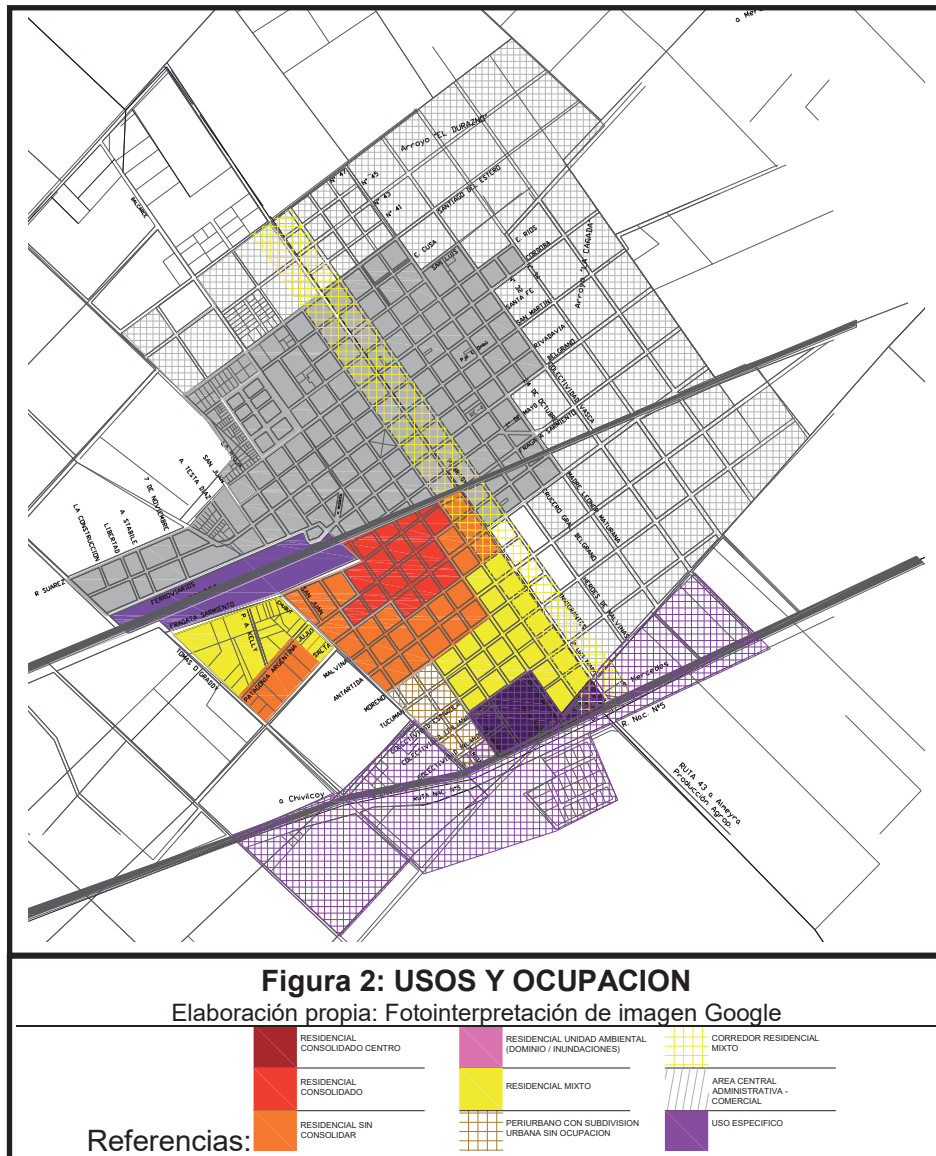
Barrio	Población				Viviendas		
	1991	1998	2001		1991	1998	2001
			Cant	%			
Suipacha Chico	2033	2117	2170	30,4%	695	778	804

Tabla 1

(\*) Los datos correspondientes al año 2001 fueron elaborados por el método de proyección lineal.

## Usos y Ocupación

El uso residencial consolidado se encuentra como desborde sur del uso residencial consolidado central, definido por un área que se ubica aledaña a las vías del ferrocarril, hasta la calle Malvinas entre Combate de San Lorenzo y Balcarce.



Dentro del barrio *Suipacha Chico* se reconoce un sector de uso residencial sin consolidar que bordea al anterior. Por fuera del barrio, al suroeste, en el sector de crecimiento delimitado por la Estación de Ferrocarril, calle Fragata Sarmiento, hasta la calle Jujuy, entre las calles Chubut y Tomas Graddy, posee este tipo de uso residencial, en las manzanas entre Salta y Jujuy.

Con respecto a los sectores de uso residencial mixto, que se detectan por presencia de galpones, tinglados, edificaciones que denotan una posible actividad productiva, se diferencian dos tipos de asentamientos claramente improntados por su origen.





Calles barriales – Acceso ruta N°5 – Pista Karting - Vacrem

Por una parte, se evidencia que se ha desarrollado en relación a la Avenida Padre L. Brady y al acceso a la ciudad desde la ruta nacional N° 5 hacia las vías del ferrocarril, de manera irregular entre las calles colectividad italiana y Moreno. Es claro el vínculo entre la Avenida, eje de conexión en sentido norte – sur, que vincula el sector industrial de la ruta nacional N° 5 con el sector industrial norte, y el uso mixto que se da por los servicios y actividades generados por el movimiento de camiones.

Por otra parte, hay otro sector residencial mixto, vinculado al vacío del ferrocarril, que poseía silos y galpones, muchos de ellos en funcionamiento o refuncionalizados, comprendido entre Fragata Sarmiento, Salta, Tomas Graddy y Chubut, que en el antecedente de los barrios del año 98, no conformaba una unidad territorial de uso residencial de ningún tipo.

En cuanto al Uso Industrial se localiza mayoritariamente por fuera del sector residencial, fundamentalmente vinculado a la ruta nacional N°5, con la radicación del Parque Industrial enfrente, Metalúrgica Di Polvere, y un centro de Logística para los camiones en el acceso a la ciudad. Toda la franja se indica como corredor industrial metalmecánico, porque se resalta la tendencia con la que se ha ido conformando el mismo.

Cuenta con algunas plazoletas localizadas en otros barrios, como ser el parque Club de Leones (en Suipacha Chico), parque de La Virgen (en el acceso desde la ruta 5), parque Freire (en Costa Brava), parque Sarmiento (próximo a la estación

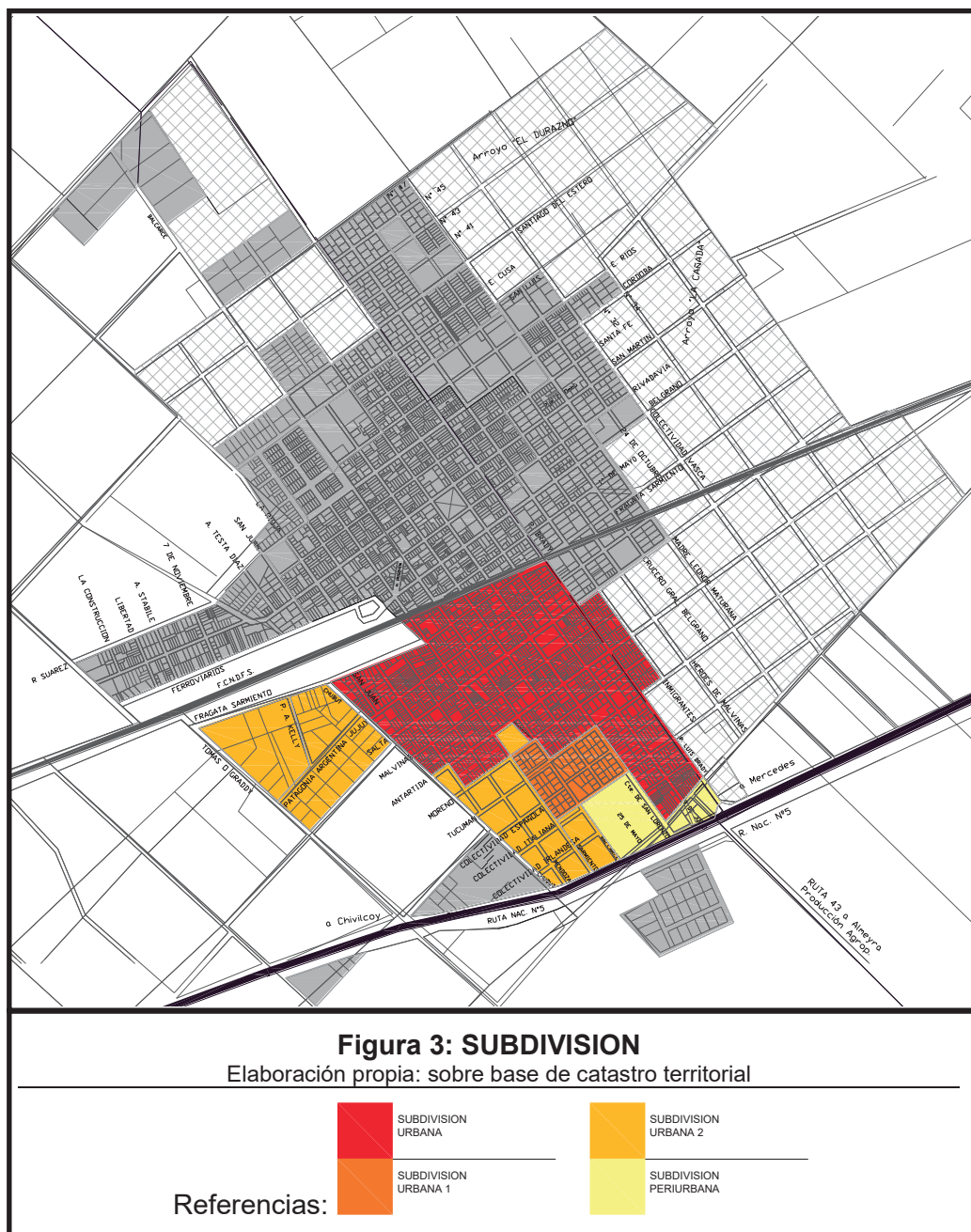
### Subdivisión

Partiendo de la imagen obtenida, se verifica que en el sector aledaño a las vías del ferrocarril, como desborde del área central, se reconoce el amanzanamiento con mayor cantidad de parcelas.

Se observa una correspondencia en la extensión de estos parcelamientos menores hacia la vía de circulación que ha generado la mayor cantidad de emprendimientos de servicios, la Avenida Padre Brady.



El segundo rango considerado, que denota una subdivisión menor de las manzanas, completa casi la totalidad restante de los barrios *Suipacha Chico* y El tercer rango, en el sector sur de *Suipacha Chico*, aledaño a la ruta nacional N° 5, y en forma de manchas aparece a lo largo del desarrollo urbano de dicha ruta, indicando la presencia de sectores con actividad industrial, comercial. Se observa que esta superficie de parcelamiento es la que posee el área de reciente crecimiento ubicado al sur de la Estación del Ferrocarril, y al suroeste de *Suipacha Chico*. Por último, el parcelamiento denominado de subdivisión peri urbana, se podría corresponder con áreas en desarrollo como futuro suelo urbano, no siendo la única variable que lo define como tal, dado que se debería evaluar de manera conjunta las variables naturales, físicas y estructurales como limitantes de este desarrollo.



## Estructura Vial

El barrio se encuentra limitado por diferentes vías circulatorias y las vías del ferrocarril. En el sector noreste, es surcado por la Avenida Padre Luis Brady, que define además un acceso a la ciudad desde la ruta nacional nº 5. Paralela a la anterior, la Avenida Combate de San Lorenzo, define el segundo acceso a la ciudad desde la misma ruta, y luego, hacia el suroeste y siempre con la misma dirección, aparecen la Avenida Chubut y la Avenida Tomas Graddy, que aún son de mejorado, pero podrían constituirse en futuros accesos desde la mencionada ruta. Existe desde el municipio una propuesta de hacer una circunvalación desviando el tránsito de carga por la Avenida Graddy, que posee un paso a nivel, cerrado por la empresa concesionaria, en el cruce con el ferrocarril.

En el sentido perpendicular el límite norte, claramente definido por las vías del ferrocarril, si bien constituye una barrera urbana, al poseer tres cruces a nivel habilitados resulta permeable para comunicarse con el área central de la ciudad.

En cuanto a las cuadras pavimentadas, es juntamente con el barrio Centro, uno de los barrios que posee mayor cantidad de calles pavimentadas, en correspondencia con el área más consolidadas desde el uso y la ocupación.

## Infraestructura de Servicios

Por su superficie y tipo de subdivisión urbano, es uno de los barrios exceptuando el Centro, con mayor cantidad de frentistas para recibir el servicio de *agua potable*. Posee un importante déficit de tendido de red, casi un tercio del total de los posibles beneficiarios, no posee acceso a la red.

(Ver Plano 6 - Parcelas con acceso a la Red de Agua Potable)

Suipacha Chico	Total	1221
	Conectado a la red de agua	556
	Acceso a la red de agua	833
	Sin acceso a la red de agua	388

Si además se contabiliza los conectados efectivamente a la misma, el porcentaje se reduce casi al 50%. Es un barrio que presenta un importante déficit y un alto grado de consolidación.

(Ver Plano 7- Parcelas conectadas a la Red de Agua Potable)

En cuanto al abastecimiento de *desagües cloacales*, ya la red abastece sólo al 50 % del barrio, y además sobre 677 abastecidos, se encuentran conectados solamente 147.

(Ver Plano 8 - Parcelas con acceso a la Red de Desagües Cloacales)

Suipacha Chico	Total	1221
	Conectado a la red de cloacas	147
	Acceso a la red de cloacas	677
	Sin acceso a la red de cloacas	544

Si analizamos el déficit en el barrio, se considera importante en relación a nivel de consolidación y concentración de población. Es uno de los barrios donde se localiza la mayor cantidad de viviendas de planes sociales en lotes individuales, y no posee buena infraestructura de servicios básicos para ofrecerles.

(Ver Plano 9 - Parcelas conectadas a la Red de Desagües Cloacales)

Si se considera el tendido de la red de *gas natural*, el acceso a la red está disponible para un cuarto de los potenciales usuarios, y de estos se encuentra conectado solamente la mitad.

(Ver Plano 10 - Parcelas con acceso a la Red de Gas Natural)

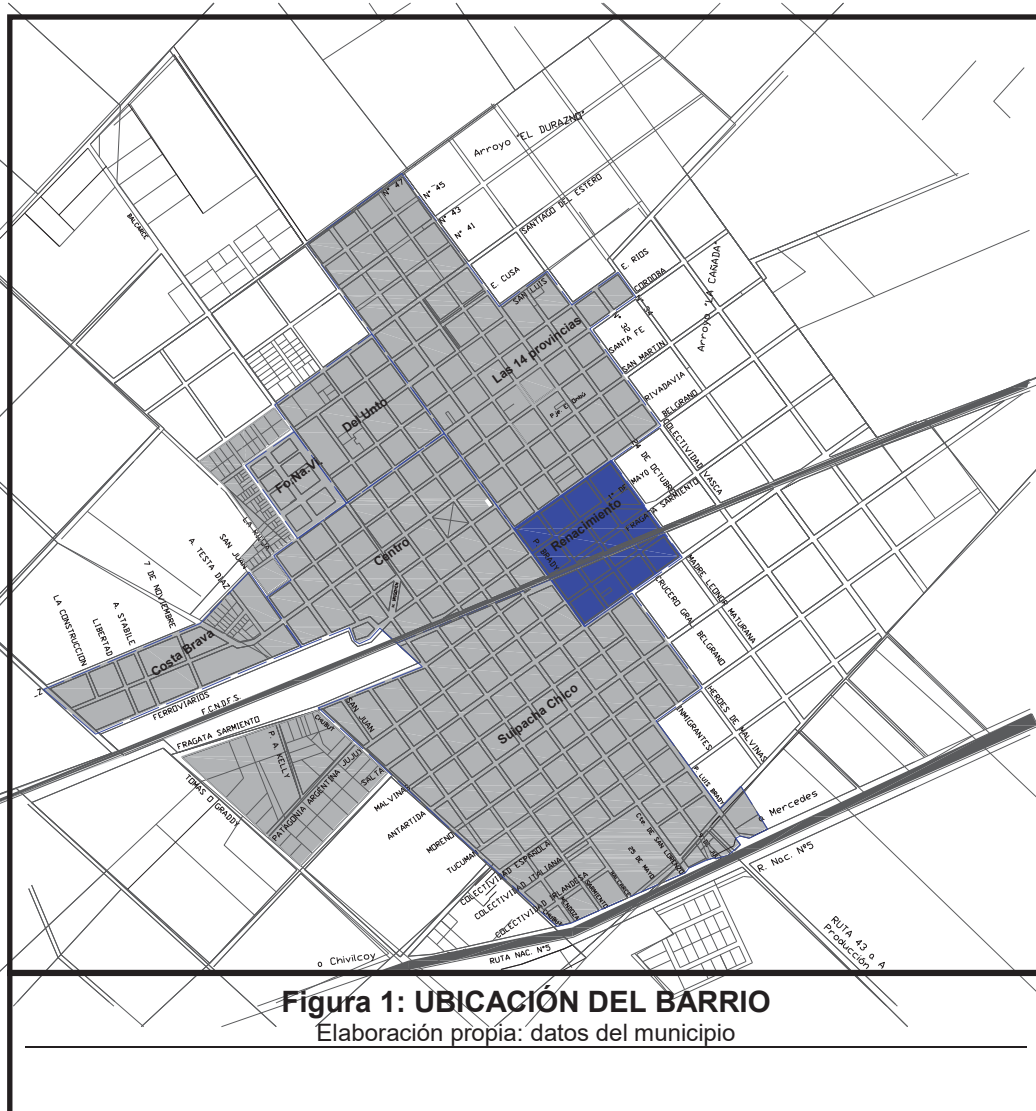
Suipacha Chico	Total	1221
	Conectado a la red de gas	203
	Acceso a la red de gas	444
	Sin acceso a la red de gas	777

En general se trata de un barrio con buena accesibilidad, cercanía al área central, con un ritmo de consolidación relativamente importante, y los servicios de infraestructura han quedado deficientes para la demanda actual y futura.

(Ver Plano 11 - Parcelas conectadas a la Red de Gas Natural)

## BARRIO RENACIMIENTO

Delimitado por las calles Madre Leonor Maturana, Belgrano, Avenida Padre Brady y Salta, posee una superficie bruta aproximada de 21,2 has. y una superficie privada o neta de 14,9 has., es decir el 6,2% del total de la ciudad asentada en 16 manzanas de uso preponderantemente residencial. Tiene una capacidad potencial no utilizada mayor del 86%, lo que indica que aún con densidades bajas, pueden multiplicar por 10 la necesidad y el reclamo de servicios básicos.



Se la caracteriza como Unidad Ambiental, por poseer datos significativos en cuanto a la tenencia y titularidad de la tierra; y problemáticas recurrentes de hidráulica por el arroyo la Cañada (ver consultor 4 – Ing José L. Carner).

Las problemáticas se dimensionan al verificar que según los datos de población, se trata de un barrio porcentualmente densificado y en crecimiento.

barrio	Población				Viviendas		
	1991	1998	2001		1991	1998	2001
			Cant	%			
Centro	210	253	292	4,1%	60	67	108

(\*) Los datos correspondientes al año 2001 fueron elaborados por el método de proyección lineal

## Usos y Ocupación

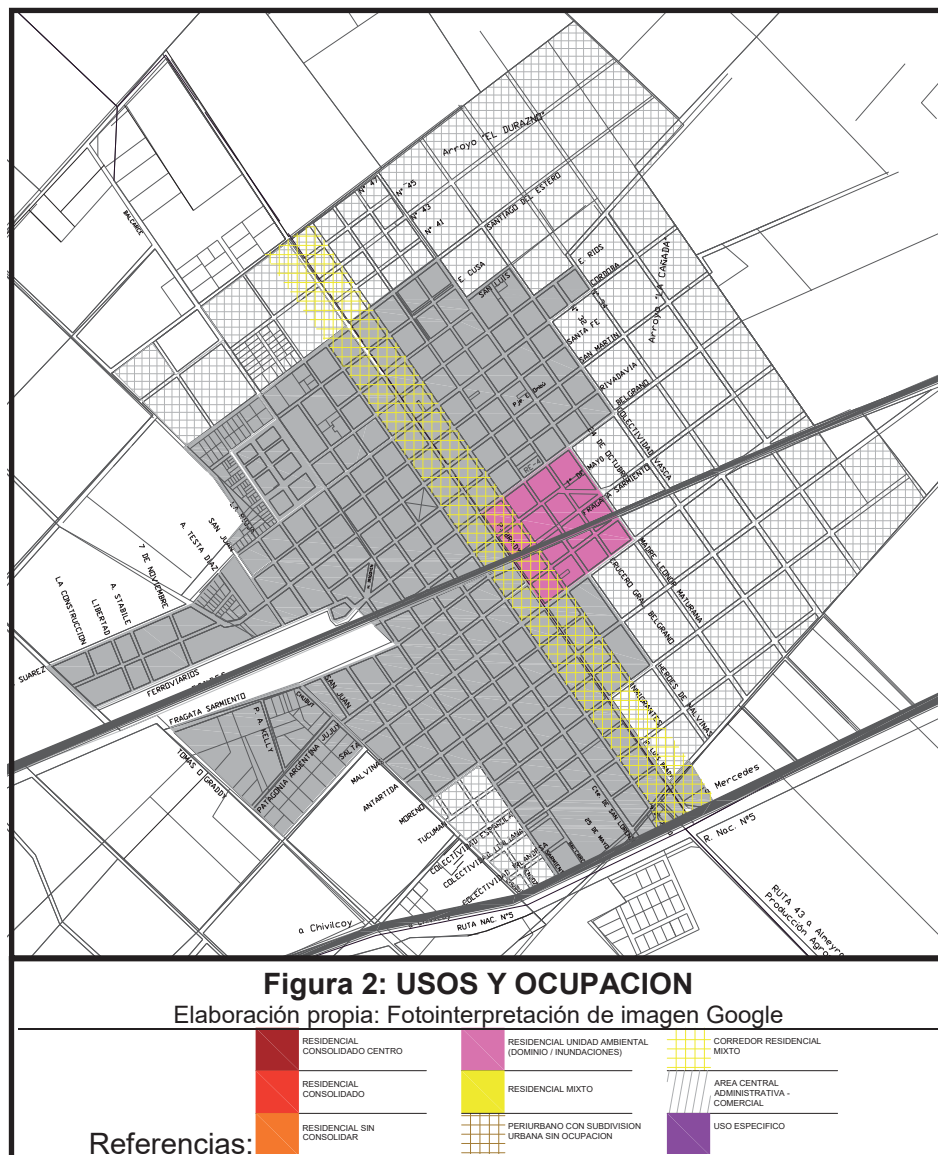
El barrio denominado Unidad Ambiental, posee características muy particulares en lo que respecta al dominio de la tierra.

Perteneció a la familia de los fundadores del pueblo, y luego por usurpación se fue dividiendo en 12,5 x 25 y se ocupó con tenencia precaria.

Al dato anterior se adiciona la problemática que presenta por encontrarse en el sector inundable del arroyo de la Cañada.

En general el uso predominante es residencial, exceptuando casos puntuales en relación a la Avenida Padre L. Brady, donde se han desarrollado algunos emprendimientos relacionados con el sector de servicios.

Cuenta con un proyecto para consolidar una plaza, aledaña al préstamo del ferrocarril.



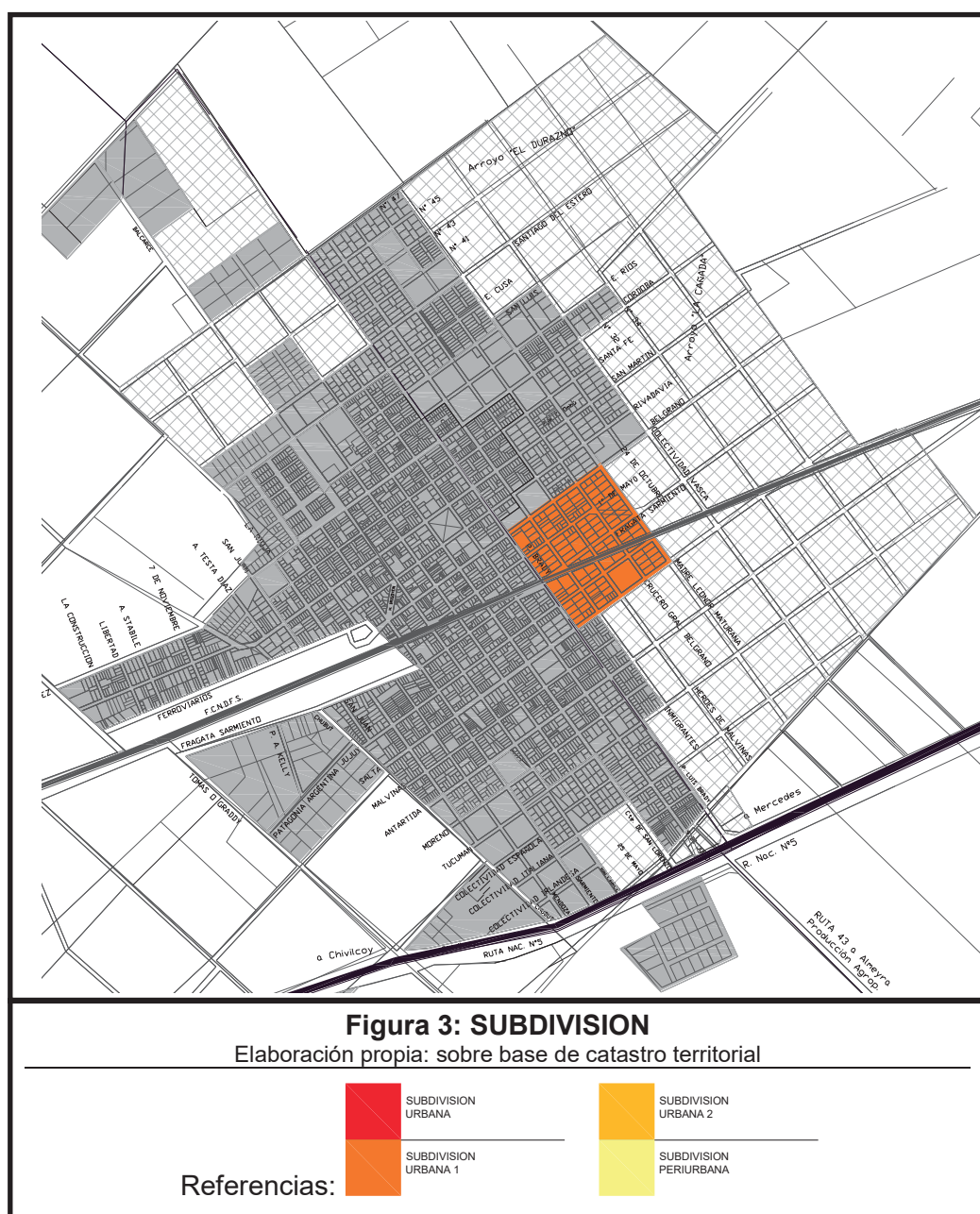




Calles barriales

### Subdivisión

La totalidad del barrio *Renacimiento* posee una subdivisión intermedia, en muchos casos sin terminar de realizar la apertura de las calles al interior del mismo. Fundamentalmente esta situación se observa en el área inmediata a la vía del ferrocarril.



De la sumatoria de los Usos y la Ocupación con la subdivisión, se verifica que las vías del ferrocarril dividen el barrio en dos sectores, provocando una barrera al interior del mismo. Por otra parte, se observa hacia el borde sudoeste, aledaño al barrio una subdivisión de zonas de quintas y chacras alternándose con un incipiente uso urbano residencial, en el sector de mayor compromiso hidráulico.

### Estructura Vial

Se encuentra estructurado con el resto de la ciudad de Suipacha a través de la Avenida Padre L. Brady.

En sentido noreste – suroeste es atravesado por las vías del ferrocarril, y en sentido inverso por el arroyo la Cañada. Ambas cuestiones le confieren límites y barreras bastantes fuertes.

Exceptuando la Avenida Brady, no posee al interior del barrio calles pavimentadas.

### Infraestructura de Servicios

Haciendo una lectura por cuadrantes, se plantea que al sureste el barrio Renacimiento es el que concentra el mayor porcentaje de su población sin tendido de red *agua potable*, sobre 138 posibles usuarios del servicio, solo se encuentran abastecidos un tercio.

(Ver Plano 6 - Parcelas con acceso a la Red de Agua Potable)

Renacimiento	Total	138
	Conectado a la red de agua	25
	Acceso a la red de agua	47
	Sin acceso a la red de agua	91

En relación a la oferta potencial del servicio, si se analiza sobre parcelas abastecidas, nos muestra que de las 47 parcelas abastecidas, 25 se encuentran conectadas, casi el 50% del total. Esto ilustra sobre la falta de cobertura espacial de este servicio básico con que goza el barrio y la falta de conexiones de los que lo poseen.

(Ver Plano 7- Parcelas conectadas a la Red de Agua Potable)

Vinuclado al déficit de *desagües cloacales* a red, puede apreciarse que el área de cobertura del servicio es sensiblemente menor que la de agua potable, y el porcentaje de usuarios es mínimo.

(Ver Plano 8 - Parcelas con acceso a la Red de Desagües Cloacales)

Renacimiento	Total	138
	Conectado a la red de cloacas	1
	Acceso a la red de cloacas	17
	Sin acceso a la red de cloacas	121

La oferta potencial del servicio, analizada sobre parcelas abastecidas, nos indica que de las 17 parcelas abastecidas, solamente 1 se encuentra conectada. Esto ilustra sobre la falta de cobertura espacial de este servicio básico con que goza el barrio y la falta de conexiones de los pocos que lo poseen.

Lograr la conexión de los frentistas abastecidos minimiza los riesgos ambientales que implica la utilización de pozos ciegos, motivo por el cual se han hecho estas importantes inversiones en obras de infraestructura.

(Ver Plano 9 - Parcelas conectadas a la Red de Desagües Cloacales)

Si analizamos el servicio de *gas natural*, el déficit abarca a la totalidad del barrio.

Renacimiento	Total	138
	Conectado a la red de gas	0
	Acceso a la red de gas	0
	Sin acceso a la red de gas	0

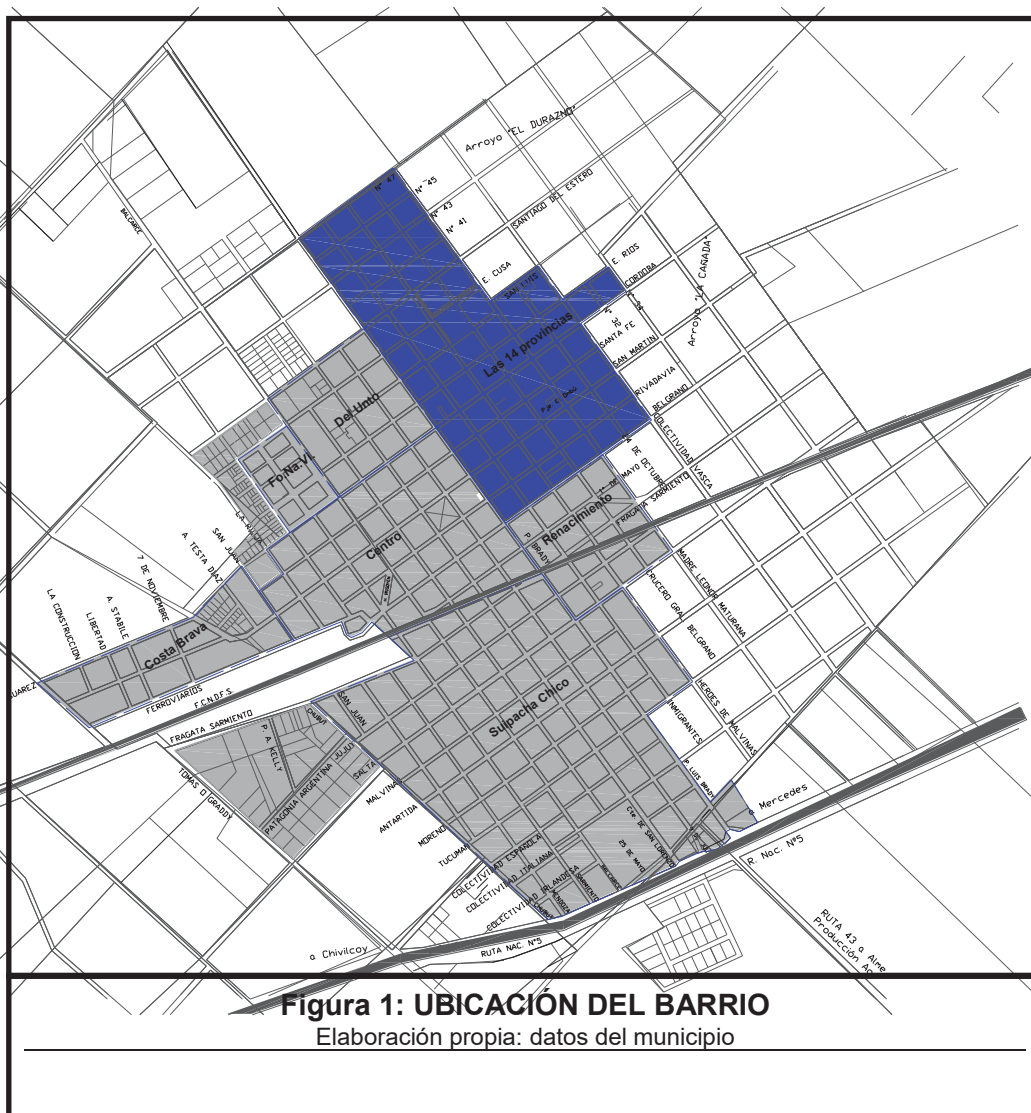
(Ver Plano 10 - Parcelas con acceso a la Red de Gas Natural)

Sería prioritario brindar el servicio a este sector de la ciudad, dado que lograr un uso racional de recursos minimiza los riesgos que implica el uso del gas envasado.

(Ver Plano 11 - Parcelas conectadas a la Red de Gas Natural)

## BARRIO LAS 14 PROVINCIAS

Ubicado en el cuadrante norte de la ciudad, se delimita por Colectividad Vasca y Madre Maturana, calle N°47, Avenida Padre L. Brady y Belgrano. Tiene una superficie bruta aproximada de 82,4 has. y una superficie privada o neta de 60,3 has., es decir el 25% del total de la ciudad, asentada en 62 manzanas de uso residencial. Por su característica de mayor extensión y dispersión, posee una incidencia menor a la planificada sobre el total de población. Tiene una capacidad potencial no utilizada mayor del 86%, lo que indica que aún con densidades bajas, pueden multiplicar por 10 la necesidad y el reclamo de servicios básicos.



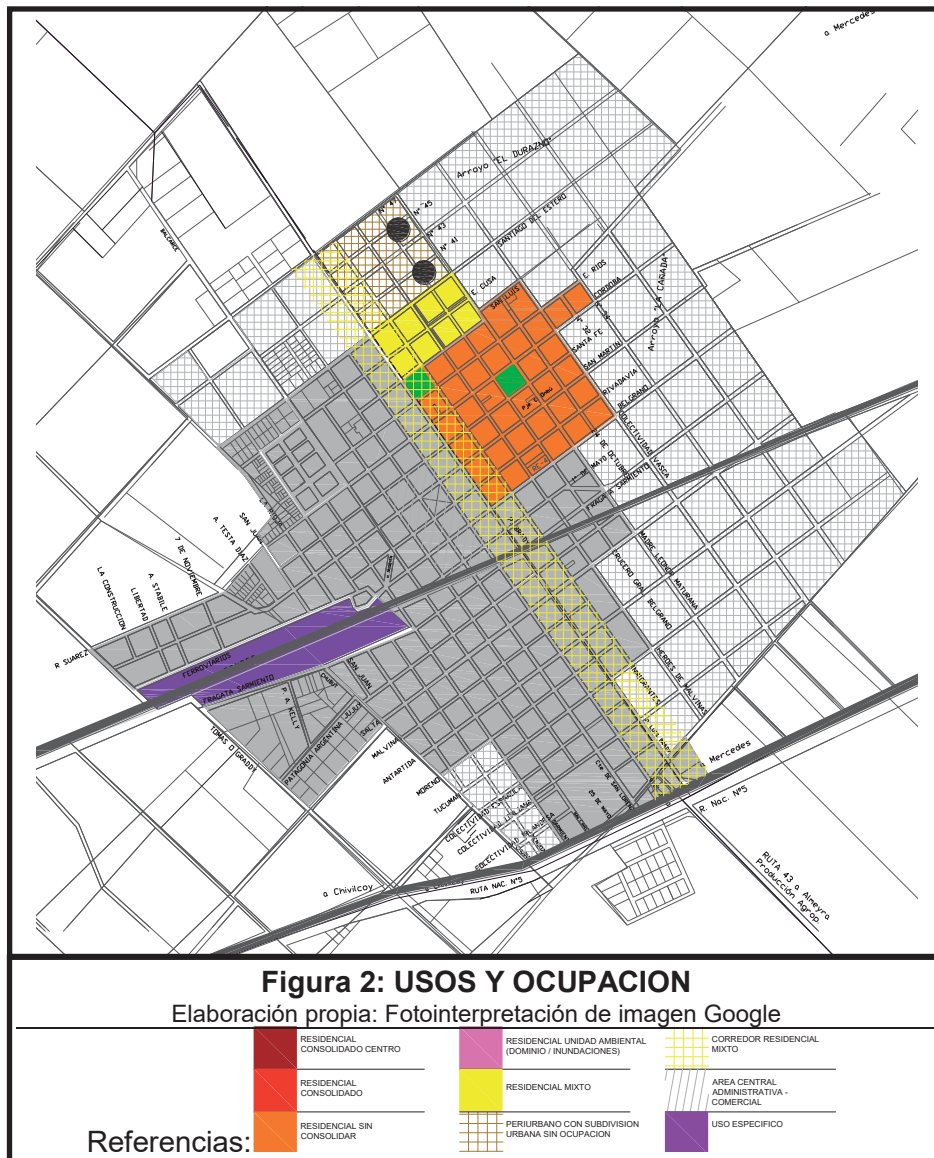
barrio	Población				Viviendas		
	1991	1998	2001		1991	1998	2001
			Cant	%			
Las14 Provincias	795	1151	1450	20,3%	198	361	530

(\*) Los datos correspondientes al año 2001 fueron elaborados por el método de proyección lineal



## Usos y Ocupación

Posee en el 60 % de la superficie del barrio una característica de uso residencial sin consolidar, situación que se acentúa desde la calle Córdoba hacia el norte. Con respecto al uso residencial mixto, se localiza en relación a la Avenida Padre Brady y aledaño al predio de la Planta Depuradora de líquidos cloacales y del Relleno Sanitario.



Sobre la Avenida Padre Brady, eje de conexión en sentido norte – sur que vincula el sector industrial de la ruta nacional N° 5 con el sector industrial alimenticio, se generan usos de servicios y actividades generados como apoyo a ambos sectores industriales. En cuanto al Uso Industrial y los sectores con Uso Específico, se localizan mayoritariamente por fuera del sector residencial. Dentro del sector del peri urbano con Usos específicos, mencionaremos en el sector norte del barrio: el relleno sanitario, la planta depuradora de líquidos cloacales, y al noroeste el Parque industrial con tendencia al segmento alimenticio en desarrollo. Posee dos espacios destinados a plazas barriales, pero sin conformar y equipar como tales. Como equipamiento social cuenta con una sala de primeros auxilios.



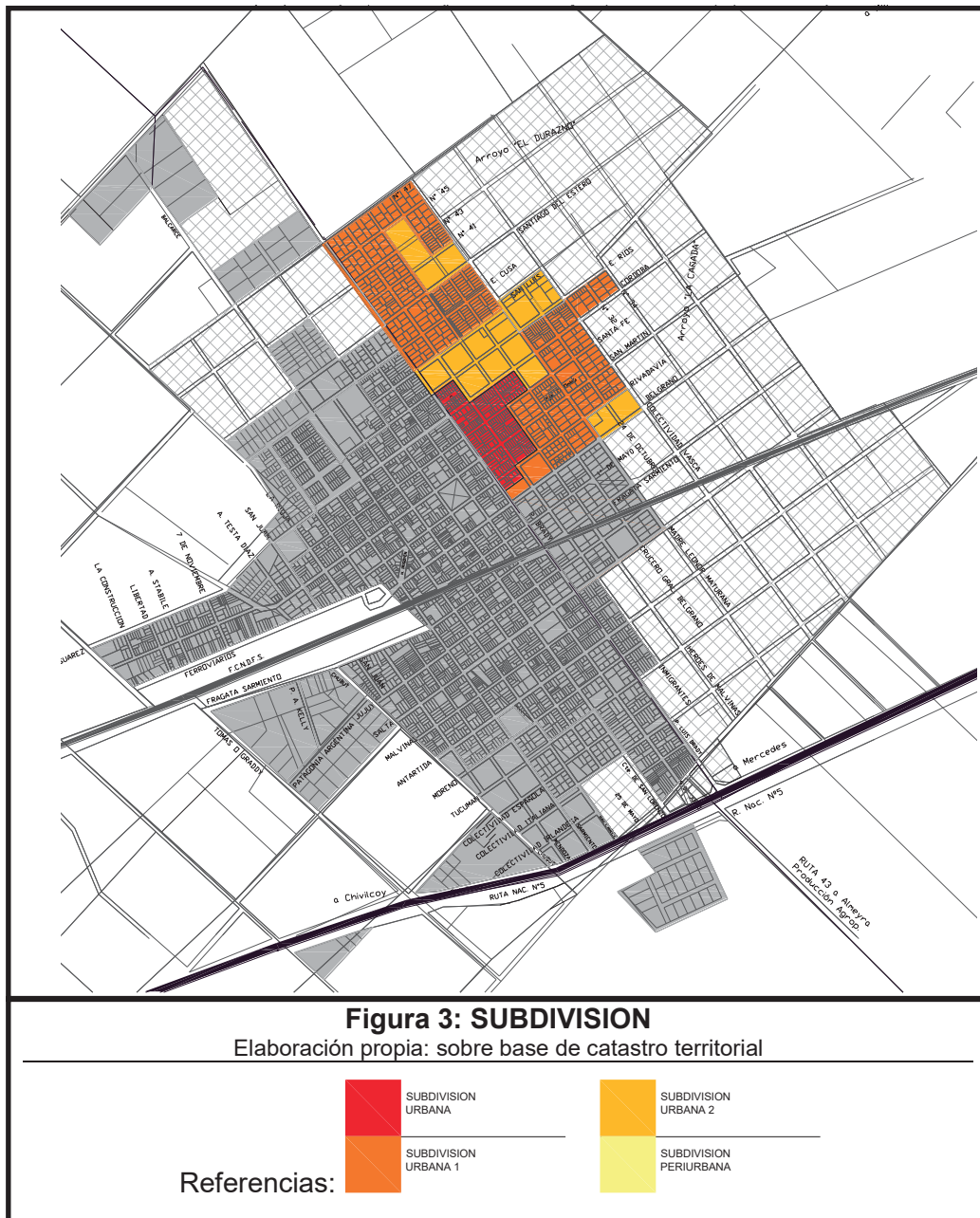


Calles barriales – Relleno Sanitario – Arroyo El Durazno

### Subdivisión

Partiendo de la imagen obtenida, se puede verificar que el amanzanamiento con mayor cantidad de parcelas, se ubica a manera de desborde desde el área central en un porcentaje muy bajo. El segundo rango considerado, que denota una subdivisión menor de las manzanas, completa casi la totalidad del barrio *Las 14 provincias*. El tercer rango, que indica sectores potenciales de desarrollo urbano, y/o áreas con uso que no es residencial, se ubica completando la superficie restante del barrio, fundamentalmente en el sector sin consolidar del mismo.

El crecimiento poblacional del barrio ha generado asentamientos espontáneos y dispersos de sostenido crecimiento pero a un bajo ritmo.



## Estructura Vial

El barrio se vincula a la ciudad, y al resto del partido, por una única vía circulatoria, la Avenida Padre Brady, que posee la totalidad del tránsito pesado de la ciudad cabecera. Al interior del barrio, existe un alto porcentaje de calles sin abrir, y solamente se encuentran pavimentadas las calles aledañas al barrio centro y la calle San Martín.

## Infraestructura de Servicios

Por los datos disponibles acerca de la *red de agua potable* en el barrio, puede verse que referido a este primer servicio la red abastece al 50 % del total de potenciales usuarios, de los cuales a su vez se encuentran conectados el 50 %.

Si bien no se llega a observar un déficit total del mencionado servicio. Haciendo una lectura del déficit en Las 14 Provincias, no se debe solamente a que no haya buena cobertura, sino a la baja o nula densidad de población.

(Ver Plano 6 - Parcelas con acceso a la Red de Agua Potable)

Las 14 Provincias	Total	750
	Conectado a la red de agua	247
	Acceso a la red de agua	407
	Sin acceso a la red de agua	343

Si el análisis, más precisamente lo llevamos a las parcelas abastecidas, vemos que de las 407 parcelas abastecidas, 247 se encuentran conectadas.. Esto ilustra sobre la falta de cobertura espacial de este servicio básico con que goza la ciudad, e indica la falta de conexiones al mismo.

(Ver Plano 7- Parcelas conectadas a la Red de Agua Potable)

El déficit de *desagües cloacales* se comienza a notar en la mayoría de los barrios más alejados del centro, pero se acentúa en los bordes este y oeste, se localiza en barrios que aún presentan cierta dispersión en los asentamientos, con una baja densidad y relativo alejamiento del centro.

(Ver Plano 8 - Parcelas con acceso a la Red de Desagües Cloacales)

Las 14 Provincias	Total	750
	Conectado a la red de cloacas	53
	Acceso a la red de cloacas	243
	Sin acceso a la red de cloacas	507

En la actualidad el porcentaje de las parcelas conectadas sobre el total de los usuarios provistos del servicio es muy escaso, dado que de las 243 parcelas abastecidas, hay solo 53 conectadas. Lograr la conexión de los frentistas abastecidos minimiza los riesgos ambientales que implica la utilización de pozos ciegos, motivo por el cual se han hecho estas importantes inversiones en obras de infraestructura.

(Ver Plano 9 - Parcelas conectadas a la Red de Desagües Cloacales)

Si analizamos el déficit de la provisión de *gas natural* se encuentra un déficit importante en Las 14 Provincias.

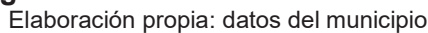
(Ver Plano 10 - Parcelas con acceso a la Red de Gas Natural)

Las 14 Provincias	Total	750
	Conectado a la red de gas	49
	Acceso a la red de gas	95
	Sin acceso a la red de gas	655

Analizando los usuarios realmente conectados al servicio, vemos que de los 95 frentistas que cuentan con la red, solo se encuentran conectados 49, o sea casi el 50 %. La conexión de la mayor cantidad de usuarios a la red que ya está disponible, contribuiría a lograr un mayor uso racional de recursos minimizando los riesgos que implica el uso del gas envasado.

(Ver Plano 11 - Parcelas conectadas a la Red de Gas Natural)

El peri urbano se reconoce a partir de tres áreas: una ubicada al noreste de la ciudad, la segunda al noroeste y la última al sur. Se observan marcadas diferencias entre ellas desde las variables analizadas en los barrios de la ciudad.



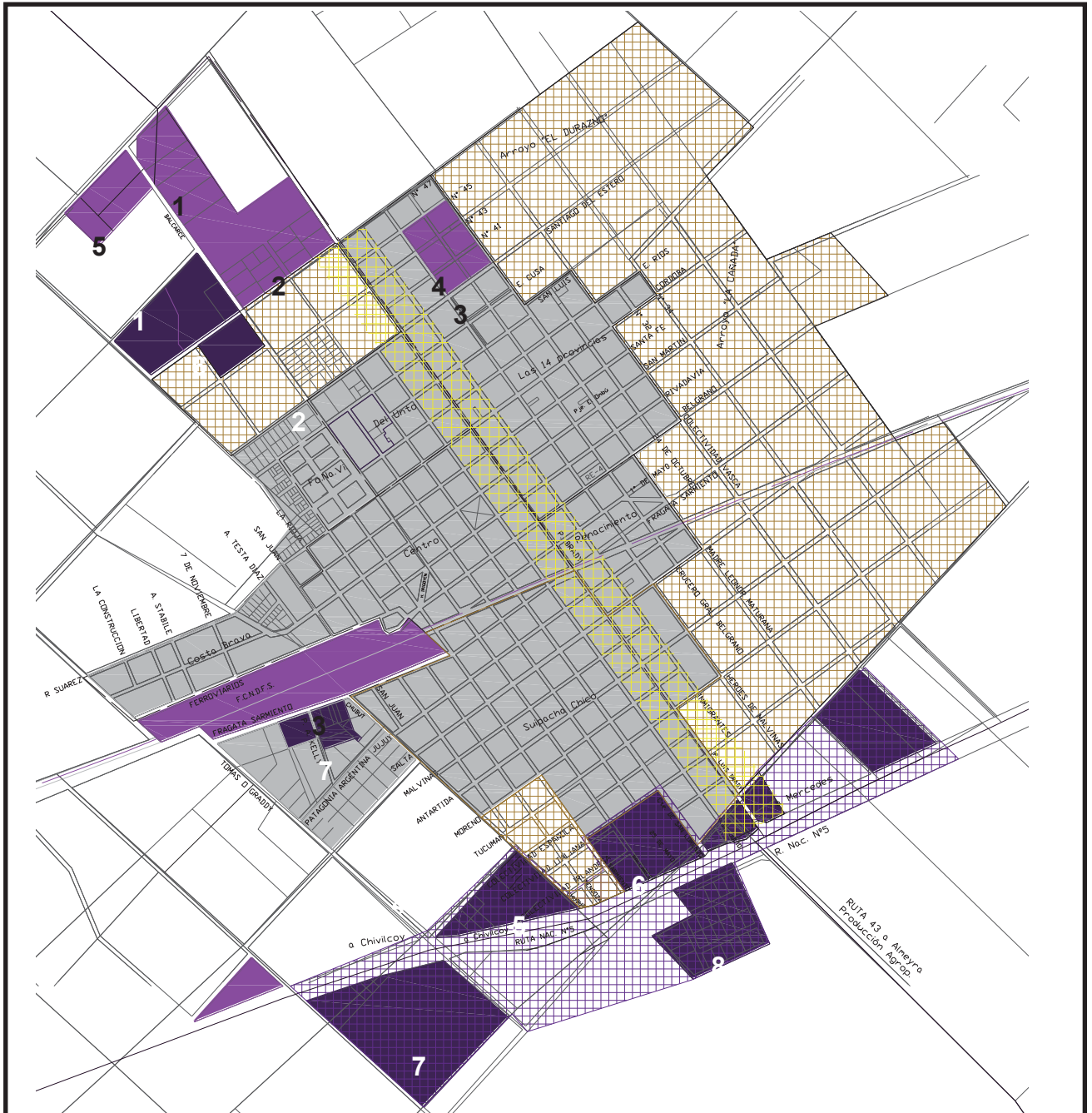
## Usos y Ocupación

-El sector del noreste, conformado por la subdivisión como urbano, con parcelas de gran tamaño, posee un porcentaje muy alto de terrenos vacantes;



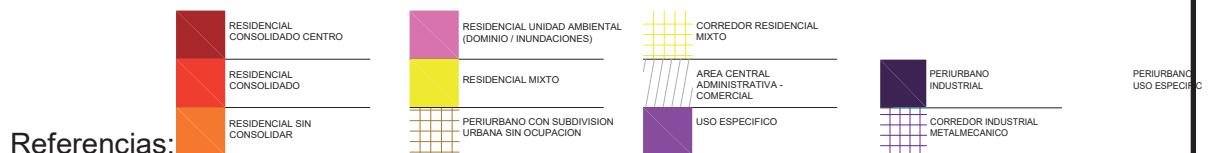
-En el sector noroeste, se trata de un sector en crecimiento, con muy baja consolidación, que involucra usos específicos, el frigorífico, el sector industrial alimenticio, la planta de lácteos Conosur, el cementerio, el relleno sanitario y la planta depuradora de líquidos cloacales.

-Al suroeste, en correlato con la ruta nacional N° 5, el sector industrial metalmeccánico, se conforma como un sector parcelado con restricciones de Hidráulica de la Provincia de Buenos Aires para uso residencial.



**Figura 2: USOS Y OCUPACION**

Elaboración propia: Fotointerpretación de imagen Google





En general el parcelamiento denominado de subdivisión peri urbana, se podría corresponder con áreas en desarrollo como futuro suelo urbano, no siendo la única variable que lo define como tal, dado que se debería evaluar de manera conjunta las variables naturales, físicas y estructurales como limitantes de este desarrollo.

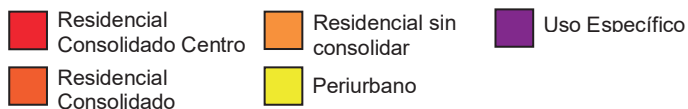
Por otra parte, se observa una clara tendencia a radicar los usos específicos e industriales en los sectores periféricos, en muy pocas ocasiones se superponen a usos residenciales, y cuando se da esta situación, en general es sobre áreas de uso residencial mixto.



Lácteos Conosur – Cementerio – Relleno Sanitario – Arroyo El Durazno

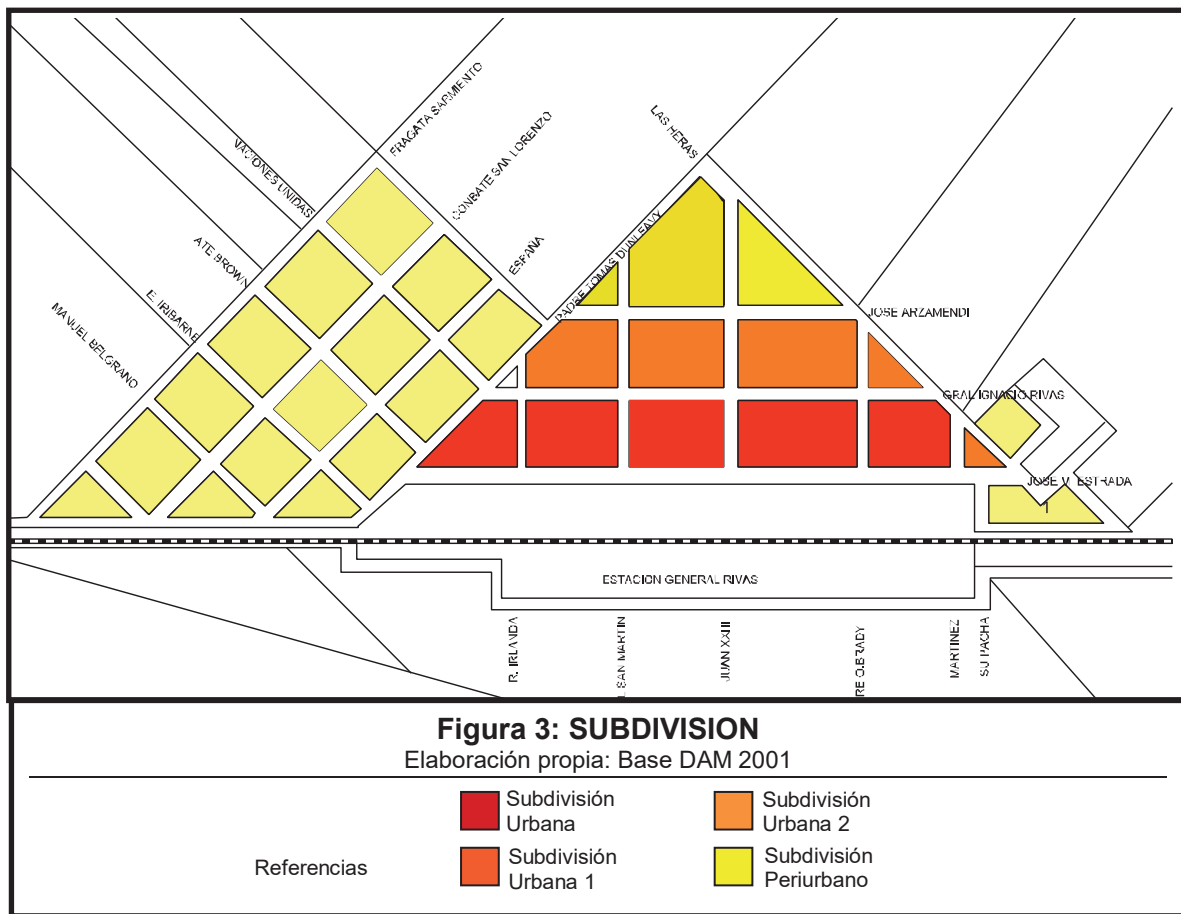
Hacia los bordes sudoeste y nordeste se verifica una subdivisión de zonas de quintas y chacras alternándose con usos urbanos, que se podrían interpretar como sectores reservados para la expansión urbana.

La localidad se encuentra atravesada por la traza del ferrocarril, contando con la Estación Rivas. El servicio se encuentra concesionado brindando un viaje diario, por la Empresa Ferrobaires, ramal Retiro - Junín / Alberti (Ex General San Martín). La calidad del escaso servicio de pasajeros que se presta es mala, no se cuenta en el mercado de transporte como una alternativa confiable.



118

fue similar al de otras localidades rurales del entorno regional, que sufrieron emigración poblacional hacia los centros urbanos más consolidados.



Según datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del 2001 registraba una población de 472 habitantes, marcando por la variación intercensal una tendencia de crecimiento leve, que se verifica del 98 al 2001 en apenas 8 habitantes. Los datos censales confirman que la población crece a un ritmo marcadamente inferior que el promedio provincial (0,40% contra 1,41%), con densidades demográficas inferiores a la media bonaerense. La mayor densidad de población rural denota un campo más poblado que el promedio de la provincia de Buenos Aires, más del 14% de población rural, lo que indica que los procesos migratorios del campo a la ciudad, en términos globales fueron algo menos marcados que en otras regiones.

Referido a cobertura de salud, cuenta con una Unidad Sanitaria, equipada con un Médico y una ambulancia para traslados. Esta Unidad depende del Hospital Municipal “Esteban Iribarne”, que pese a no brindar atención de alta complejidad, cuenta con 75 camas de internación y brinda diversos servicios, entre ellos, clínica general, atención materno infantil, pediatría, recuperación quirúrgica, fonoaudiología, kinesiología, entre otros.

En la localidad de General Rivas, se benefician con el servicio de agua potable 394 personas (el 86,4% de su población), que suman junto a la población beneficiada de la ciudad de Suipacha un total de 6.136 habitantes con servicio de agua, que representan el 77,7% del total del partido.

El servicio de colección de líquidos cloacales es brindado por la Empresa Aguas Bonaerenses. Si se analiza el total de hogares del Partido según presencia del servicio sanitario, puede observarse que un 51,2% posee desagüe a red cloacal. Ni la localidad de General Rivas ni la población rural del partido cuenta con este servicio.

### 13.3. Aspectos Sociodemográficos y Situación Económica

El Partido de Suipacha<sup>57</sup>, según datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del 2001 registra una población total de 8904 habitantes. De dicho total poblacional, unos 7.149 habitantes residen en la ciudad cabecera de Suipacha y 472 habitantes en las 28 manzanas que conforman la traza de localidad de Gral. Rivas, localizada al nordeste del partido y distante a unos 20 km. de la ciudad cabecera, a la cual se accede desde la Ruta Prov. N° 48. Por su parte, la población rural dispersa alcanza unos 1.283 habitantes; registrando este sector en las últimas décadas un comportamiento continuo de expulsión de la población (Tabla 1). En este sentido, un 85.6% de la población del Partido es urbana, mientras que un 14.4% es rural. Si se observa el gráfico 1, puede apreciarse claramente la tendencia negativa que presenta la población rural del partido, que disminuye en el período 1980 - 2001 en un 46%.

El decrecimiento de la población rural y de la localidad de Rivas es un dato que junto al crecimiento de la ciudad de Suipacha consolida la hipótesis de la fuerte atracción de la ciudad, aún cuando este proceso, muy fuerte en la década del '80, tiende a desacelerarse en las últimas dos décadas.

En relación a la distribución territorial de la población del Partido puede establecerse la siguiente división:

La ciudad cabecera presenta una superficie bruta de 329 has. (y una superficie neta de 241,4) y compromete al 80% del total de la población del partido, con una densidad neta de 29.6 hab./ha. El 20% restante se distribuye en 3 zonas bastante identificables:

- a) En la zona Norte (con unas 37.160 has.) conviven grandes establecimientos con sectores subdivididos en el área de influencia de los asentamientos urbanos. En este sector del Partido se localiza el área urbana (Rivas) donde viven 472 habitantes (5.3% de la población total del partido). Su suelo es de aceptable productividad y se encuentra surcado por un ramal ferroviario en desuso. Tiene escasa accesibilidad, contando con la Ruta Prov. N° 48 (pavimentada) que vincula la localidad de Rivas con la ciudad cabecera.
- b) En la zona Centro (con unas 31.700 has.), predominan establecimientos de tamaño medio y chico, y mayor subdivisión en el área de influencia de la ciudad cabecera. La zona se encuentra surcada por un ramal ferroviario y cuenta con buena accesibilidad, ya que es atravesada por la Ruta Nac. N°5. Presenta la densidad más alta de las tres zonas analizadas y no posee otros centros urbanos.
- c) En la zona Sur (con aproximadamente unas 26.300 has.), los establecimientos son grandes y medianos. Es la zona de menor densidad población. El sector presenta escasa accesibilidad, sin caminos pavimentados ni centros urbanos consolidados.

---

<sup>57</sup> El origen del nombre Suipacha, es homenaje a la primera victoria militar lograda por la revolución de la independencia argentina en el Alto Perú, batalla librada el 7 de Noviembre de 1810, en tierras de la República de Bolivia.

La variación intercensal absoluta respecto al año 1991 es de 866 habitantes y la variación relativa es de 10.77%. La superficie del Partido es de 950 km<sup>2</sup> (0,31% del total provincial); siendo su densidad actual de 9.37 hab./km<sup>2</sup>. En relación al año 1991 registra un incremento en la densidad, alcanzando en dicho año los 8.46hab./km<sup>2</sup> (Tabla 2) En Suipacha, según datos del último censo, existen 2646 hogares; del total de población, 8.810 personas habita en hogares<sup>58</sup> y sólo 94 lo hace en instituciones colectivas<sup>59</sup>.

**Tabla 1. Población por Localidad 1991 – 2001**

Localidades	Población Censo	
	1991	2001
Suipacha	5.932	7.149
Gral. Rivas	464	472
Población Rural Dispersa	1642	1.283
<b>TOTAL PARTIDO</b>	<b>8.038</b>	<b>8.904</b>

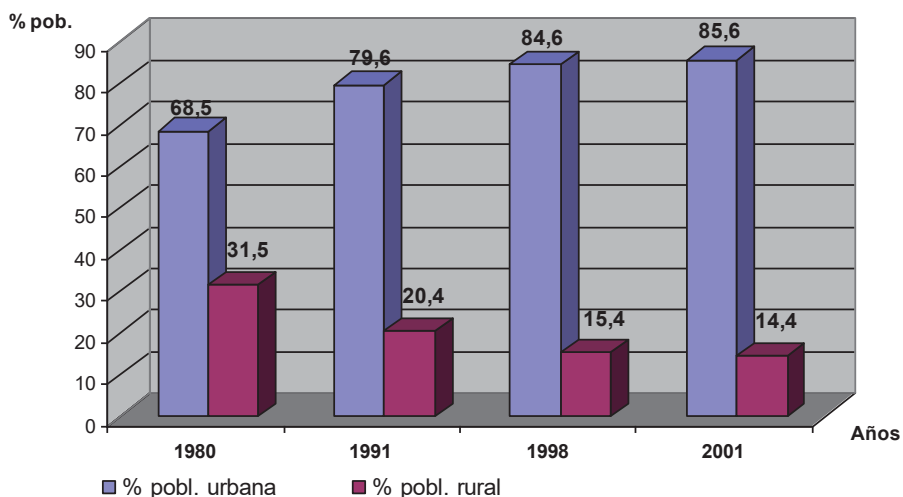
\* Fuente: Censos 1991-2001. INDEC.

**Tabla 2. Variación absoluta y relativa de la población 1991 – 2001.**

Población, Densidad y Hogares. Partido de Suipacha. 1991 - 2001							
Partido	Población 1991	Densidad 1991	Población 2001	Densidad 2001	Variación absoluta 91- 01	Variación relativa 91- 01	Total Hogares
Suipacha	8038	8.46	8904	9,37	866	10,77%	2646

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. INDEC.

**Evolución de la Población Urbana y Rural. Período 1980 - 2001**



Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. INDEC.

Conocer la distribución de la población según el sexo es fundamental debido a los diferentes roles o funciones que cumplen los varones y las mujeres en la sociedad. Conocer la distribución de la población según la edad es muy importante porque a lo

<sup>58</sup> Se entiende por *hogar censal* particular al grupo de personas, parientes o no, que viven bajo un mismo techo de acuerdo con un régimen familiar, es decir, comparten sus gastos de alimentación. Las personas que viven solas constituyen cada una un hogar.

<sup>59</sup> Las instituciones colectivas que son consideradas son: hogar de ancianos, hogar de menores, colegio / internado, campamento / obrador, hospital, prisión, cuartel, hogar de religiosos, hotel turístico, otros.



largo de la vida muchas características y aptitudes de las personas se modifican (aptitud para tener hijos, posibilidad de estudiar, posibilidad de insertarse en el mundo del trabajo, condiciones de salud, etc.). Analizando dichas variables se observa en el Partido de Suipacha, un porcentaje similar entre varones y mujeres, 50.3% y 49.7% respectivamente (Tabla 3). Si se estudia la población por grupos de edad, pueden establecerse tres cortes significativos: de 0 a 14 años; de 15 a 64 años; y de 65 años en adelante. Considerando estos tres cortes etarios, la población de Suipacha se distribuye en 2416 hab. (27%) en el primero; 5450 hab. (61%) en el segundo; y 1041 hab. (12%) para el tercero (Tabla 4).

**Tabla 3. Población según sexo. Partido de Suipacha. Año 2001**

Población según sexo			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
Varón	4479	50,30	50
Mujer	4425	49,70	100
<b>Total</b>	<b>8.904</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). Procesado con Redatam+SP.

**Tabla 4. Población según grupo etario. Partido de Suipacha. Año 2001**

Edad en Grandes Grupos			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
0-14 años	2413	27	27
15-64 años	5450	61	88
65 y más años	1041	12	100
<b>Total</b>	<b>8.904</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. INDEC.

A continuación se presenta la pirámide de población del Partido con la finalidad de conocer la evolución de la misma en cuanto al número de integrantes. La forma que adopta el perfil de la pirámide puede deberse a varios factores, que muchas veces son de índole nacional y no local. El partido analizado, por lo tanto, tendrá un comportamiento de la evolución de su composición de la población que se explica tanto por hechos que trascienden las fronteras de su territorio.

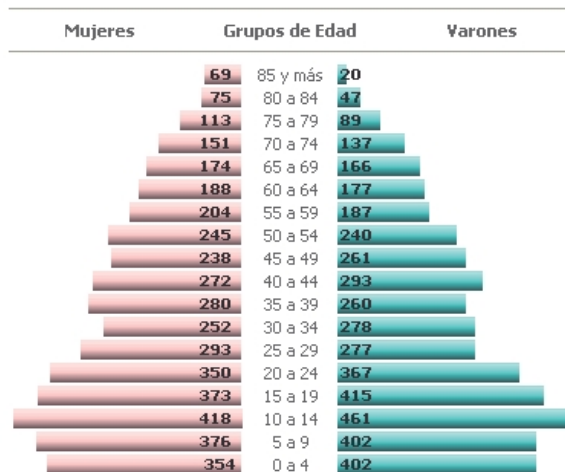
- El ancho de cada escalón indica la cantidad de individuos de un mismo rango de edades.
- El ancho de la base de la pirámide indica la cantidad de nacimientos.
- Población en expansión: Tienen una base ancha que indica una alta tasa de natalidad y una gran proporción de habitantes jóvenes. La rápida declinación indica una alta tasa de mortalidad y una reducida cantidad de personas que llegan a ancianos. Corresponde a poblaciones con condiciones económicas y sanitarias deficientes.
- Población estable: Tienen una base que indica una tasa de natalidad moderada y una distribución uniforme de individuos de distintas edades. La lenta declinación indica una baja tasa de mortalidad y una gran cantidad de personas que llega a edades avanzadas. Corresponde a poblaciones con condiciones económicas y sanitarias buenas.
- Población en declinación: Tiene una base pequeña en relación a la cantidad de habitantes adultos y una gran proporción de personas ancianas. Corresponde a poblaciones sin crecimiento demográfico.

Analizando la pirámide de población del Partido de Suipacha, puede decirse que presenta una pirámide estable, con una tasa de natalidad moderada y una lenta declinación en su tasa de mortalidad. Este modelo de pirámide corresponde a poblaciones en las que la

natalidad y la mortalidad se mantienen constantes durante un largo período de tiempo (Gráfico 2).

**Gráfico 2. Pirámide Poblacional del Partido de Suipacha**

Población por Grupos de Edad



Fuente: Dirección Provincial de Estadística. Ministerio de Economía de la Prov. de Bs. As. 2007.

## 1.1. Educación

Según datos del Ministerio de Educación de la Provincia de Buenos Aires correspondientes al año 2007, el Partido de Suipacha cuenta con un total de 34 establecimientos educativos, 29 públicos y 5 privados, siendo la matrícula de 3066 alumnos y 932 alumnos respectivamente.

En relación a la tasa de analfabetismo, cabe destacar que una persona es considerada alfabetada si puede leer y escribir, comprendiéndola, una oración simple y breve sobre su vida cotidiana. No se considera alfabetizada una persona que pueda escribir únicamente cifras, su nombre o una frase ritual que haya memorizado. En este sentido, en el Partido de Suipacha, la tasa de analfabetismo es del 1.94%, superior al promedio de la provincia que presenta un 1.6% del total de la población de 10 años o más en condición de analfabetismo. Asimismo, si se analiza la población analfabetada del Partido de Suipacha por sexo, cabe destacar que es mayor el número de varones (2.5%) que de mujeres (1.4%) analfabetadas (Tabla 5).

**Tabla 5. Población de 10 años o más por condición de alfabetismo y sexo.**

Población de 10 años o más por condición de alfabetismo y sexo. Año 2001										
Partido	Población de 10 años o más	Condición de alfabetismo								
		Alfabetos			Analfabetos					
		Total	Varones	Mujeres	Total		Varones		Mujeres	
Total	11.400.404	11.219.947	5.406.154	5.813.793	180.457	1,6%	85.480	1,6%	94.977	1,6%
Suipacha	7.370	7.227	3.584	3.643	143	1,9%	91	2,5%	52	1,4%

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. INDEC.

Según el Censo de Población 2001, el 56.63% de la población mayor de 15 años del Partido tiene hasta secundario incompleto como máximo nivel educativo alcanzado. El porcentaje de población que no ha recibido instrucción o sólo tiene la primaria incompleta es de un 18.09%, cifra superior al promedio provincial que alcanza el 15.61% de la población. Si se observan los porcentajes acumulados (Tabla 6), un porcentaje elevado de la población (81.57% del total), no completa los estudios secundarios. Por último, es

importante destacar que el bajo nivel de la población, sólo el 1.82%, que tiene como máximo nivel de instrucción alcanzado, el universitario completo.

**Tabla 6. Máximo Nivel de Instrucción Alcanzado.**

Máximo nivel de instrucción alcanzado			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
Sin Instrucción	1.290	14,49	14,49
Primario Incompleto	2.038	22,89	37,38
Primario Completo	2.594	29,13	66,51
Secundario Incompleto	1.341	15,06	81,57
Secundario Completo	855	9,6	91,17
Terciario Incompleto	104	1,17	92,34
Terciario Completo	330	3,71	96,05
Universitario Incompleto	190	2,13	98,18
Universitario Completo	162	1,82	100
<b>Total</b>	<b>8.904</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC, 2001.

La situación educativa anteriormente descripta se corrobora al analizar el porcentaje de la población según cantidad de años de escolaridad aprobados, pudiéndose apreciar un alto porcentaje de habitantes del Partido, el 64.72% de la población con sólo siete años de escolaridad aprobados.

**Tabla 7. Cantidad de Años de Escolaridad Aprobados**

Años de escolaridad aprobados			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
Ninguno	839	9,93	9,93
Un año	226	2,67	12,6
Dos años	326	3,86	16,46
Tres años	444	5,25	21,71
Cuatro años	421	4,98	26,69
Cinco años	343	4,06	30,75
Seis años	278	3,29	34,04
Siete años	2.594	30,69	64,72
Ocho años	361	4,27	68,99
Nueve años	409	4,84	73,83
Diez años	377	4,46	78,29
Once años	192	2,27	80,56
Doce años	857	10,14	90,7
Trece años	93	1,1	91,8
Catorce años	129	1,53	93,33
Quince años	374	4,42	97,75
Dieciseis años	28	0,33	98,08
Diecisiete años	162	1,92	100
<b>Total</b>	<b>8.453</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC, 2001.

En el Partido de Suipacha el 2.79% de la población mayor a cinco años, nunca asistió a un establecimiento escolar. Del total de la población que asiste a un establecimiento educativo, el 19.12% lo hace a un establecimiento público y el 11.59% a uno privado. De los datos censales se desprende el alto porcentaje de la población mayor a cinco años, el 66.5%, que no asiste actualmente pero asistió a un establecimiento escolar (Tabla 8).

**Tabla 8. Porcentaje de la Población de 5 años o más por condición de asistencia escolar.**

Asistencia establecimiento escolar			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
Nunca Asistió	236	2,79	2,79
Asiste establecimiento público	1.616	19,12	21,91
Asiste establecimiento privado	980	11,59	33,5
No asiste pero asistió	5.621	66,5	100
<b>Total</b>	<b>8.453</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC, 2001.

Si se clasifica al total de los 34 establecimientos educativos del Partido por nivel de enseñanza, puede observarse que Suipacha cuenta con una importante y variada oferta en materia de educación en todos los niveles, tanto en el sector público como en el privado (Tabla 9). En este sentido cuenta con los siguientes establecimientos, según nivel de enseñanza: Nivel Inicial: 3 establecimientos; Nivel Primario (EGB): 14 establecimientos; Nivel Secundario (Polimodal): 5 establecimientos; Educación Especial: 1 establecimiento; Centros de Educ. Adultos: 2 establecimientos; Centro de Educ. Física: 1 establecimiento; Centro de Capacitación (C.I.E.): 1 establecimiento.

Nómina de los Establecimientos Educativos del Partido de Suipacha:

**Jardines Maternales:** 8 establecimientos.

Maternal Ntra. Sr. del Carmen (Privada); NEIM N° 1 Cuartel II - Rural - (Esc. N° 2) (Pública); SEIM N° 1 Cuartel XI - Rural (Esc. N° 13) (Pública); SEIM N° 2 Cuartel II - Rural (Esc. N° 9) (Pública); SEIM N° 3 Cuartel IV - Rural (Esc. N° 14) (Pública); SEIM N° 4 Cuartel X - Rural (Esc. N° 16) (Pública); SEIM N° 5 Cuartel XI - Rural (Esc. N° 2) (Pública); SEIM N° 6 Cuartel VIII - Rural (Esc. N° 12) (Pública).

**Jardines de Infantes:** 3 establecimientos.

Jardín de Infantes N° 903; Jardín de Infantes N° 901 "Domingo F. Sarmiento"; Jardín de Infantes N° 902 - Malvinas Argentinas.

**Escuelas Primarias Básicas (EGB):** 14 establecimientos, 12 públicos y 2 privados.

Escuela N° 1 Juan Bautista Alberdi (Pública); Escuela N° 2 Elsa De Andreucci (Rural, Pública); Escuela N° 3 Domingo F. Sarmiento (Gral. Rivas, Pública); Escuela N° 4 Bernardino Rivadavia (Cuartel IV – Rural, Pública); Escuela N° 6 Antártida Argentina (Pública); Escuela N° 8 Ntra. Señora del Rosario (Pública); Escuela N° 9 Gral. San Martín (Rural, Pública); Escuela N° 11 Coronel Manuel Dorrego (Cuartel IX – Rural, Pública); Escuela N° 12 Martín Fierro (Cuartel VIII – Rural, Pública); Escuela N° 13 9 De Julio (Cuartel XI – Rural, Pública); Escuela N° 14 Juan José Paso (Cuartel IV – Rural, Pública); Escuela N° 16 Gabriel Cadepont (Cuartel XI – Rural, Pública); Instituto San Luis (Privada); Colegio Nuestra Señora del Carmen (Privada)

**Escuelas de Ens. Media o Secundaria Básica:** 5 establecimientos, 3 públicos y 2 privados.

Escuela Media N° 1 Héroes de Malvinas (Pública); Escuela Media N° 2; Escuela Media N° 3011; N° 4803 Colegio Nuestra Señora del Carmen (Privada); N° 4802 Instituto San Luis (Privada)

**Escuelas Especiales:** 1 establecimiento.

Establecimiento N° 501 (Pública).

**Centros de Educ. Adultos:** 2 establecimientos.

Establecimiento N° 701 (Pública); Establecimiento N° 702 (Pública).

**Centro de Educ. Física:** 1 establecimiento.

Establecimiento N° 30 (Pública).

**D. de Capacitación (C.I.E.):** 1 establecimiento.

Establecimiento N° 200 Centro de Investigación Educativa (Pública).

**Tabla 9. Establecimientos, Alumnos y Secciones del Partido de Suipacha.**

Distrito	Total			Estatat			Privado		
	Establ.	Alumnos	Secciones	Establ.	Alumnos	Secciones	Establ.	Alumnos	Secciones
Total Provincia	18.946	4.492.765	163.191	12.677	3.078.934	114.132	6.269	1.413.831	49.059
CONURBANO	8.978	2.658.440	92.899	4.966	1.697.120	60.017	4.012	961.320	32.882
INTERIOR PROVINCIA	9.968	1.834.325	70.292	7.711	1.381.814	54.115	2.257	452.511	16.177
<b>Suipacha</b>	<b>34</b>	<b>3.998</b>	<b>178</b>	<b>29</b>	<b>3.066</b>	<b>150</b>	<b>5</b>	<b>932</b>	<b>28</b>

Fuente: Dirección de Información y Estadística, 2007.

## 1.2. Salud

Conocer los recursos en salud de todos los sectores involucrados con que cuenta el Partido de Suipacha, es fundamental para obtener una nómina actualizada de los establecimientos asistenciales, un diagnóstico de las estructuras administrativas actuales, y además es indispensable para el desarrollo de los programas, para la planificación y la toma de decisiones referidas a la distribución de los recursos. Asimismo, y con el fin de obtener un diagnóstico más preciso del sector salud, resulta necesario conocer la localización geográfica, la dependencia administrativa y el número de camas disponibles, en el caso de tratarse de establecimientos con internación.

El Partido de Suipacha pertenece a la Región Sanitaria X, que comprende a los municipios de Mercedes, Lobos, Bragado, Alberti, Chivilcoy, Navarro, Roque, Pérez, 25 de Mayo y Saladillo. En esta región funcionan aproximadamente 95 centros del primer nivel de la Salud; la cabecera está asentada en la ciudad de Chivilcoy, siendo Hospitales de referencia el Blas Dubarry de Mercedes y el Interzonal de Saladillo.

El Partido de Suipacha cuenta con un total de 7 establecimientos públicos de salud -dos de ellos con internación y los restantes sin internación- con una disponibilidad total de 79 camas (Tabla 10). No presenta establecimientos de dependencia nacional ni provincial, siendo todos únicamente de dependencia municipal y de baja complejidad. Se destaca entre ellos el Hospital Municipal "Esteban Iribarne", que pese a no brindar atención de alta complejidad, cuenta con 75 camas de internación y brinda diversos servicios, entre ellos, clínica general, atención materno infantil, pediatría, recuperación quirúrgica, fonoaudiología, kinesiología, entre otros. Dependen del Hospital Municipal todas las Salas de Primeros Auxilios y la Unidad Sanitaria de Gral. Rivas.

Por su parte, la localidad de Gral. Rivas presenta sólo una Unidad Sanitaria (que cuenta con Médico y una ambulancia para traslados). Este cuadro de situación se completa con un (1) establecimiento privado, la Clínica Privada Suipacha, que cuenta con una disponibilidad de 34 camas. Si considera el total de camas ofrecidas entre los establecimientos públicos y privados (113 camas), se obtiene para el Partido un promedio de 79.33 hab./cama.

En relación al índice de habitantes por cama en el Partido de Suipacha puede observarse en los últimos años una notable mejoría. En el año 2001 este índice era del orden de los 112.05 hab./cama, mientras que en el año 2006 había descendido a 79.33 hab./cama.



Cabe destacar además al Centro Preventivo Asistencial de las Adicciones -CPA-, que nace en Suipacha en el año 1999 bajo los lineamientos de la Secretaría de Prevención y Asistencia en Adicciones, hoy Subsecretaría de Prevención y Asistencia de Adicciones, organismo dependiente del Ministerio de Salud de la Provincia de Bs. As. Este Centro, en el cual se realizan trabajos de prevención y también de asistencia al enfermo, es uno de los 174 centros distribuidos en toda la Provincia, de carácter público y gratuito.

**Tabla 10. Establecimientos de Salud del Partido de Suipacha. Año 2006**

Establecimientos con y sin Internación y Promedio de Camas Disponibles de Dependencia Provincial, Municipal, Nacional y Privado. Suipacha. Año 2006															
Región Sanitaria	Total			Provinciales			Municipales			Nacionales			Privados		
	Establecimiento		Camas	Establecimiento		Camas	Establecimiento		Camas	Establecimiento		Camas	Establecimiento		Camas
	Con Int.	Sin Int.		Con Int.	Sin Int.		Con Int.	Sin Int.		Con Int.	Sin Int.		Con Int.	Sin Int.	
Total Provincia (*)	722	1749	46495	67	16	12701	262	1732	12962	5	1	2120	388		18711
Total Región X	41	86	1625	3	2	272	18	84	681	0	0	0	20		672
Suipacha	3	4	113	0	0	0	2	4	79	0	0	0	1	0	34

(\*) No incluye datos del Conurbano Bonaerense. Fuente: Subsecretaría de Planificación de la Salud. Ministerio de Salud. Prov. de Bs. As.

En relación a la población con cobertura de Obra Social y/o Plan de Salud Privado, en el Partido de Suipacha se registra un 54% de la población con dicha cobertura, siendo muy alto el porcentaje de la población que no tiene obra social, el 43% del total (Tabla 11).

**Tabla 11. Población con Cobertura de Salud. Año 2001.**

Obra Social, Plan Médico.			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
Tiene	5045	57	57
No tiene	3859	43	100
<b>Total</b>	<b>8.904</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)

Otros indicadores que permiten obtener una visión más completa y acabada de la situación de la salud en el Partido de Suipacha, son: la tasa de natalidad y la tasa de mortalidad infantil. En este sentido, se registra en el período 2001 - 2007, un incremento en la tasa de natalidad, que pasa del 18.3‰ al 20.4‰. En ambos años considerados, esta tasa se encuentra por arriba del promedio provincial como así también del correspondiente a la Región Sanitaria X. Por su parte, la tasa de mortalidad infantil registra en el período considerado un importante incremento, del 6.1‰ al 15.6‰. Mientras que en el año 2001 los guarismos correspondientes al Partido de Suipacha se ubicaban por debajo de los promedios provincial y regional, en el último año superan dichos promedios (Tabla 12).

**Tabla 12. Tasa de Natalidad y Mortalidad Infantil 2001 – 2007. Partido de Suipacha.**

Partido / Región	Año 2001			Año 2007		
	Población	Tasa Natalidad	Tasa Mortalidad Infantil	Población	Tasa Natalidad	Tasa Mortalidad Infantil
SUIPACHA	8.964	18,3	6,1	9.406	20,4	15,6
Región Sanitaria X	308.362	15,5	12,4	318.646	15,7	12,4
Total Provincia	14.167.123	17,3	14,8	14.917.940	17,7	13,5

Fuente: Subsecretaría de Planificación de la Salud. Ministerio de Salud. Prov. de Bs. As.

### 1.3. Situación Ocupacional

El estudio metodológico efectuado por INDEC (INDEC, 2003; Evaluación de la información ocupacional del censo 2001. Dirección de Estadísticas Poblacionales) manifiesta diferencias respecto de resultados obtenidos en aglomerados urbanos relevados por la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) en octubre del mismo año. Dichas diferencias, centradas en la captación de la condición de actividad de las personas de ambos sexos de 14 años y más, se manifiestan en la proporción población desocupada obtenida de una y otra fuente.

El citado estudio muestra que las mayores tasas de desocupación del censo son debidas a la escasa sensibilidad de esta fuente para captar como ocupados a población en empleos precarios e inestables, particularmente en épocas de crisis económica como la que acompañó la medición censal. Las diferencias se advierten con mayor intensidad en los grupos más vulnerables a la precariedad laboral (mujeres, jóvenes y adultos mayores) y en los demandantes de empleo ocupados y los inactivos que desean trabajar.

Resultados similares se han obtenido en el resto de los países del MERCOSUR y otros de América Latina que han levantado ya sus censos de la ronda de los 2000. Por lo tanto, los resultados que figuran en este apartado deben ser tenidos en cuenta según la aclaración que antecede.

**Tabla 13. Condición de Actividad Económica de la Población del Partido.**

<b>Condición de Actividad Agregada. Suipacha</b>			
<b>Categorías</b>	<b>Casos</b>	<b>%</b>	<b>Acumulado %</b>
Ocupado	3149	47	47
Desocupado	1343	20	67
Inactivo	2167	33	100
<b>Total</b>	<b>6.659</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

**Tabla 14. Condición de Actividad Económica de la Población por Sexo.**

Partido	Sexo	Población de 14 años o más	Condición de Actividad Económica			
			PEA			Total Pob. Inactiva
			Total PEA	Total Ocupados	Total Desocupados	
Suipacha	Varones	3214	2619	2055	564	595
	Mujeres	3277	1716	1087	629	1561

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

Para el Partido de Suipacha se registra un total de 6491 habitantes de 14 años ó más (49.51% de hombres y 50.49% de mujeres). De ese total, 4335 habitantes (63%) representan la Población Económicamente Activa del Partido. La distribución por sexo de dicha población corresponde: 60.4% a varones y 39.6% a mujeres. Suipacha registra un total de 3142 ocupados (47%), 1193 desocupados (20%) y 2156 inactivos (33%) (Tabla 14).

La tasa de actividad se calcula como porcentaje entre la población económicamente activa y la población total. Los datos analizados para el Partido de Suipacha indican una tasa de actividad del 49% (Tabla 15). En relación a la tasa de desocupación la misma se calcula como porcentaje entre la población desocupada y la población económicamente activa. El Partido de Suipacha registra al año 2001 una tasa de desocupación del 28% (Tabla 16), superior a la de los grandes aglomerados urbanos de la Provincia de Buenos

Aires (Gran La Plata: 16.3; Bahía Blanca-Cerri: 20.3; Partidos del GBA: 21.0 y Mar del Plata-Batán: 22.8)

**Tabla 15. Tasa de Actividad – Tasa de Desocupación**

Partido	Tasa de Actividad PEA / PT	Tasa de Desocupación PD / PEA
Suipacha	49%	28%

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

Cuando se analiza la condición de actividad económica por sexo en el Partido de Suipacha se observa un alto porcentaje de la población, el 42% (2.811 habitantes), que sólo trabaja, de los cuales el 66.3% son varones y el 33.7% mujeres. Asimismo se aprecian porcentajes muy bajos en las categorías “trabaja y estudia” y “trabaja y percibe jubilación”, con el 2% y 3% respectivamente. Si se analizan estas dos actividades por sexo de la población, se registra una fuerte participación de las mujeres (52.8%) en la primera de estas actividades, mientras que los varones tienen mayor peso en la segunda de las categorías (65.3% frente al 34.7%).

**Tabla 16. Condición de Actividad del Partido de Suipacha**

Condición de Actividad. Suipacha			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
Solo trabaja	2811	42	42
Trabaja y estudia	142	2	44
Trabaja y percibe jubilación	196	3	47
Solo busca trabajo	561	8	56
Busca trabajo y estudia	125	2	58
Busca trabajo y percibe jubilación	50	1	58
Estudiante	607	9	67
Jubilado(a) o pensionado(a)	993	15	82
Otra situación	1174	18	100
<b>Total</b>	<b>6.659</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

La categoría “estudiante” alcanza un 9%, siendo mayor el porcentaje de mujeres (55.2%) que de hombres (44.8%) en esta actividad. Similar situación puede observarse en las categorías “jubilado o pensionado” y “otra situación”, donde las mujeres representan el 61.3% y 81.7% respectivamente de ambas actividades (Tablas 16 y 17).

**Tabla 17. Condición de Actividad por sexo del Partido de Suipacha**

Condición de actividad	Sexo				Total
	Varón		Mujer		
	Abs.	%	Abs.	%	
Solo trabaja	1865	66,3	946	33,7	2811
Trabaja y estudia	67	47,2	75	52,8	142
Trabaja y percibe jubilación	128	65,3	68	34,7	196
Solo busca trabajo	286	51,0	275	49,0	561
Busca trabajo y estudia	53	42,4	72	57,6	125
Busca trabajo y percibe jubilación	21	42,0	29	58,0	50
Estudiante	272	44,8	335	55,2	607
Jubilado(a) o pensionado(a)	384	38,7	609	61,3	993
Otra situación	215	18,3	959	81,7	1174
Total	3291	49,4	3368	50,6	6659

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

En relación a las categorías ocupacionales predominantes en Suipacha, de un total de 3149 personas ocupadas, un 50% es obrero o empleado del sector privado, seguido por

un 19% que es trabajador por cuenta propia y un 17% que es obrero o empleado del sector público. Sólo un 4% de los ocupados es trabajador familiar (con y sin sueldo) y un 9% reviste la categoría de “patrón” (Tabla 18).

Teniendo en consideración las categorías ocupacionales predominantes en el Partido, se desprende claramente que la calificación “operativa” ocupe el primer lugar con un 52% al interior de las calificaciones necesarias para las ocupaciones de Suipacha, y que las categorías “no calificadas” y “calificación técnica” ocupen el segundo (20%) y tercer lugar (19%) respectivamente. Asimismo, cabe destacar el bajo porcentaje que representa la calificación profesional (6%) (Tabla 19).

**Tabla 18. Categoría Ocupacional del Partido de Suipacha**

<b>Categoría Ocupacional. Suipacha</b>			
<b>Categorías</b>	<b>Casos</b>	<b>%</b>	<b>Acumulado %</b>
Obrero/empleado sector público	542	17	17
Obrero/empleado sector privado	1574	50	67
Patrón	296	9	77
Trabajador por cuenta propia	613	19	96
Trabajador familiar con sueldo	50	2	98
Trabajador familiar sin sueldo	74	2	100
<b>Total</b>	<b>3.149</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

**Tabla 19. Calificación de las Ocupaciones del Partido de Suipacha**

<b>Calificación de las ocupaciones</b>			
<b>Categorías</b>	<b>Casos</b>	<b>%</b>	<b>Acumulado %</b>
Calificación profesional	180	6	6
Calificación técnica	607	19	25
Calificación operativa	1628	52	77
No calificada	615	20	96
Información insuficiente	46	1	98
Calificación ignorada	73	2	100
<b>Total</b>	<b>3.149</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

En relación a las actividades económicas que mayor peso tienen en la vida económica del Partido de Suipacha, puede decirse que la categoría “agricultura, ganadería, caza y silvicultura” ocupa el primer lugar, con el 22%, seguida por el “comercio al por mayor y menor” que representa el 15% de las actividades desarrolladas a nivel local. En el otro extremo, pueden destacarse como las actividades económicas que revisten menor importancia en la economía local a la “electricidad, gas y agua” (1%); la “intermediación financiera y otros servicios financieros” (1%) y los “servicios comunitarios, sociales y personales” (2%). Valores intermedios están representados por actividades como la “enseñanza” (9%), la “administración pública, defensa y seguridad social obligatoria”(6%) y el “servicio de transporte y de comunicaciones” (6%) (Tabla 20).

El Partido de Suipacha cuenta con 1041 habitantes de 65 y más años de edad. De ese universo, el 78.4% (816 personas) percibe jubilación o pensión mientras que el restante 21.6% (225 personas) no lo hace (Tabla 21).

**Tabla 20. Rama de Actividad Económica Agregada**

Rama de actividad económica agregada			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
A - Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	686	22	22
B - Pesca y servicios conexos	1	0	22
D - Industria manufacturera	326	10	32
E - Electricidad, gas y agua	20	1	33
F - Construcción	188	6	39
G - Comercio al por mayor y menor; reparación vehíc. automotores, motocicletas, efect. pers. y enseres domésticos	463	15	53
H - Servicios de hotelería y restaurantes	88	3	56
I - Servicio de transporte, de almacenamiento y de comunicaciones	202	6	63
J - Intermediación financiera y otros servicios financieros	39	1	64
K - Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	150	5	69
L - Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	176	6	74
M - Enseñanza	284	9	83
N - Servicios sociales y de salud	122	4	87
O - Servicios comunitarios, sociales y personales n.c.p.	75	2	90
P - Servicios de hogares privados que contratan servicio doméstico	250	8	97
Z - Actividades no bien especificadas	79	3	100
<b>Total</b>	<b>3.149</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

**Tabla 21. Porcentaje de Población de 65 años o más que perciben jubilación o pensión**

Partido	% Trabajador Familiar sobre Población Ocupada	Percepción de Jubilación			
		Percibe jubilación o pensión	% Percibe jubilación o pensión	No Percibe jubilación o pensión	% No Percibe jubilación o pensión
Suipacha	3.94	816	78.4%	225	21.6%

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

#### 1.4. Necesidades Básicas Insatisfechas

El INDEC considera que un hogar es pobre por Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) si sufre al menos una de las siguientes carencias:

- Hacinamiento: más de tres personas por cuarto.
- Vivienda inadecuada: pieza de inquilinato, vivienda precaria u otro tipo, lo que excluye casa, departamento y rancho.
- Condiciones sanitarias: falta de retrete.
- Menores no escolarizados: al menos un niño de 6 a 12 años que no asistió a la escuela.
- Capacidad de subsistencia: cuatro o más personas por miembro ocupado y jefe de hogar que no haya completado el tercer grado de escolaridad primaria.

Para el Partido de Suipacha se observa que sobre un total de 2646 hogares, el 9% presenta NBI; mientras que si se analiza el total de población con NBI el porcentaje es levemente superior, alcanzando un 10.30% del total del Partido (Tabla 22). Estas cifras se ubican por debajo del promedio general para la Provincia de Buenos Aires, que presenta un 13% de los hogares y un 15.8% de la población con Necesidades Básicas Insatisfechas.

**Tabla 22. Hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)**

Hogares con NBI			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
No	2413	91	91
Sí	233	9	100
<b>Total</b>	<b>2.646</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.



Según el Censo de Población 2001 en el Partido un 3% de los hogares se encuentran en condiciones de hacinamiento<sup>60</sup> crítico, es decir, con más de tres personas por habitación (Tabla 23). Los valores a nivel provincial, sitúan al Partido por debajo del promedio de la Provincia de Buenos Aires, que tiene un 4% de los hogares en condiciones de hacinamiento. Si se analiza la población en condiciones de hacinamiento, los porcentajes son del 5% y 7%, a nivel partido y provincia respectivamente.

Otro indicador que sumado al anterior permite determinar la calidad de vida de la población es la calidad de los materiales de la vivienda. Al respecto Suipacha registra un muy alto porcentaje en los dos primeros rangos que hacen a la calidad de materiales de la vivienda: 70% CALMAT I y 19% CALMAT II, es decir, aproximadamente el 90% de las viviendas se caracteriza tanto por contar con materiales resistentes y sólidos en pisos, paredes o techos, como por la presencia de elementos de aislación y terminación (Tabla 24). Similares porcentajes pueden observarse a nivel de la Provincia de Buenos Aires (65% CALMAT I y 19% CALMAT II), ubicándose el Partido de Suipacha con un valor levemente superior en relación al porcentaje de hogares pertenecientes a la categoría CAMAT I.

**Tabla 23. Porcentajes de Hogares que presentan hacinamiento crítico**

Hacinamiento Agrupado (pers./hab.)			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
Hasta 0,50	721	27	27
0,51 - 1,00	1035	39	66
1,01 - 1,50	409	15	82
1,51 - 2,00	277	10	92
2,01 - 3,00	137	5	97
Más de 3,00	67	3	100
<b>Total</b>	<b>2.646</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

**Tabla 24. Calidad de los materiales de la vivienda. Porcentajes de hogares según CALMAT.**

Calidad de los Materiales de la Vivienda			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
CALMAT I	1841	70	70
CALMAT II	491	19	88
CALMAT III	271	10	98
CALMAT IV	42	2	100
CALMAT V	1	0	100
<b>Total</b>	<b>2.646</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

En síntesis, puede decirse que los indicadores sociales que pautan niveles básicos de calidad de vida como Necesidades Básicas Insatisfechas, hacinamiento crítico y calidad de los materiales de la vivienda, se ubican por debajo de los promedios provinciales, marcando una de las ventajas comparativas del Partido de Suipacha. Sin embargo, otros indicadores sociales, fundamentalmente aquellos relacionados con la educación (tasa de analfabetismo) y la salud (mortalidad infantil), se sitúan por arriba de los promedios provinciales, marcando las áreas o sectores con mayor debilidad del Partido.

## 1.5. Estructura Productiva

<sup>60</sup> Representa el cociente entre la cantidad total de personas del hogar y la cantidad total de habitaciones o piezas de que dispone el mismo.

El Municipio de Suipacha conforma el Corredor Productivo “Municipios al Mercosur” que en total abarca una región de 8.245 Km<sup>2</sup> con una población de 365.156 habitantes lo que determina una densidad de 44,29 hab. /Km<sup>2</sup>. Este Corredor Productivo es uno entre los 12 que tiene la Provincia de Buenos Aires. En él se nuclea 9 municipios: Cañuelas, Gral. Rodríguez, Luján, Marcos Paz, Mercedes, Navarro, San Andrés de Giles y Suipacha.

Si bien la mayoría tiene actividades centralmente agropecuarias existen también empresas del sector secundario, esto es, industrias de tamaño pequeño y mediano. Actualmente, debido a la participación de la Universidad Nacional de Luján, dicho Corredor incluye formalmente, mediante Convenios interinstitucionales, otros 7 Municipios: Alberti, Bolívar, Bragado, Chivilcoy, Gral. Las Heras, 9 de Julio y 25 de Mayo, para asistir y fortalecer la capacidad operativa y técnica en el diseño de políticas públicas tendientes a potenciar el desarrollo local del Corredor Productivo. En consecuencia el total de población del Consorcio ampliado asciende a 400 mil habitantes con 10 mil km<sup>2</sup>.

#### A) Sector Agrícola – Ganadero

En la actualidad, la estructura productiva de Suipacha registra sistemas mixtos de producción ya que más del 80% de los establecimientos están estructurados sobre la base del desarrollo de actividades agrícolas y ganaderas en proporciones variables. Si bien, en términos generales, se registra un predominio de explotaciones ganaderas sobre las agrícolas, esta última viene registrando un crecimiento sostenido.

El sistema agrícola-ganadero, se encuentra distribuido en toda la región, hallándose presente en más del 40% de los establecimientos. La superficie agrícola se estima en un 48% y el resto corresponde a la ganadería (Tabla 25). Dos terceras partes de la superficie agrícola están destinadas a cosecha gruesa y el resto a cosecha fina. La actividad ganadera se orienta a la cría e invernada de producción propia o comprada a terceros.

El sistema ganadero-agrícola se halla también distribuido en toda el área, aunque se encuentra con mayor frecuencia en las zonas que limitan con áreas predominantemente ganaderas, es decir la Cuenca del Salado. Los establecimientos de menor tamaño se dedican fundamentalmente a la cría, las superficies medianas a cría, recría e invernada. Los establecimientos de mayor tamaño, ubicados en su mayoría al oeste de la región, suelen mantener un rodeo de cría y adquiere mayor importancia la invernada. Otras dos actividades ocupan un espacio importante en la producción primaria regional: la lechera, en proceso acelerado de tecnificación y la cría avícola.

**Tabla 25. Superficie implantada de las EAP con límites definidos, por grupo de cultivos**

Partido	Total Sup. Agricultura*	Superficie implantada por grupo de cultivos (Ha)							
		Cereales grano	Oleagin.	Indust.	Cultivos semillas	Legumb.	Forrajeras	Hortaliz.	Bosques y montes implantados
<b>Total</b>	<b>12.100.201</b>	<b>4.042.566</b>	<b>3.493.022</b>	<b>325</b>	<b>91.827</b>	<b>8.171</b>	<b>4.312.182</b>	<b>40.613</b>	<b>91.716,6</b>
Suipacha	41.632	8.604	12.014	-	265	18	20.630	-	100,5

Fuente: Elaboración Propia en base a datos del INDEC, Censo Nacional Agropecuario 2002.

Los indicadores de modernidad tecnológica, tanto agrícola como pecuaria, están en relación directa con el tamaño de las explotaciones. Aumentan en los predios medianos y su incidencia resulta aún más significativa en los grandes.

Este hecho, sumado al peso cada vez más importante de los costos fijos, y a la imposibilidad de amortizar los equipos para los pequeños establecimientos, parecería señalar la necesidad de reformular ciertas hipótesis, según las cuales los terratenientes

operaban tradicionalmente sobre la base de una gran extensión para obtener, con poca productividad, grandes ganancias y esto es un imposible del campo de hoy.

También la productividad aumenta seguramente con el tamaño, precisamente por efecto de los adelantos tecnológicos (el mayor prorratio de los costos fijos, y la posibilidad de amortizar la inversión), y la asistencia técnica tiene un impacto de similar comportamiento según el tamaño de la explotación (esto consolida un nuevo actor en el campo de hoy: el arrendatario, que siendo productor propietario o no de una parcela mediana, alquila otras de ex productores que no pueden o quieren venderlas y aumentan la escala de trabajo, justificando un tractor de mayor potencia, u otro tipo de inversión).

Según datos del último Censo Nacional Agropecuario (2002), Suipacha cuenta con un total de 254 explotaciones agropecuarias (EAP), en un total de 87.473 ha (Tabla 26). De las 254 EAP, el 30% tiene una extensión de 200 a 500 has, mientras que un 24% tiene una extensión de 100 a 200 has. Las explotaciones agropecuarias mayores a 1500 ha prácticamente no revisten importancia numérica. Asimismo, cabe señalar que la cantidad total de parcelas en el Partido es de 557, lo cual da un promedio de 2.2 parcelas por EAP; promedio semejante al de la Provincia de Buenos Aires.

**Tabla 26. Cantidad y Superficie Total de Explotaciones Agropecuarias.**

Cantidad y superficie total de EAP				
Partido		Total	EAP sin límites definidos	EAP con límites definidos
Total Prov. Bs As	EAP	51.116	9	51.107
	ha	25.788.670	///	25.788.670
Suipacha	EAP	254	-	254
	ha	87.473	///	87.473

Fuente: INDEC, Censo Nacional Agropecuario 2002.

En relación a la tenencia de la tierra, aproximadamente el 100% de las EAP son privadas, siendo predominante el régimen de propiedad (67%), seguido por el de arrendamiento con un 19%. La sucesión indivisa, el contrato accidental y la aparcería revisten porcentajes inferiores al 4%.

El 37% de las EAP (95 explotaciones) y el 15% de la superficie (13540 ha) se dedican a la actividad agrícola mediante siembra directa. El cultivo que reviste mayor importancia es el de la soja, al que se le dedica el 56% de la superficie sembrada del Partido.

Según datos del Censo Nacional Agropecuario 2002, la importancia que reviste la actividad ganadera en Suipacha, se pone de manifiesto en las siguientes cifras: las EAP que se dedican a esta actividad son 220, y del total cabezas de ganado (unas 81.309 cabezas), el 91,5% es bovino.

El sector tambero, de gran importancia histórica, si bien evidencia inconvenientes relacionados a su reconversión funcional y al sistema de comercialización, reviste notable importancia dentro de la estructura productiva pecuaria (55 EAP con instalaciones tamberas y 62 tambos instalados) e industrial (tres industrias que procesan leche bovina, ovina y caprina) (Tabla 27). El sector debe estar preparado para sostener respuestas flexibles a demandas flexibles y segmentadas de un mercado demandante a escala subcontinental en franco crecimiento. Tal el caso de la Planta de "Lácteos Cono Sur" (ex La Suipachense), cuya producción de leche en polvo se envía a Brasil y Chile para su rehidratación y utilización en diversos procesos industriales.

**Tabla 27. EAP con instalaciones tamberas, tambos instalados y rodeo de tambo.**

Bovinos. EAP con límites definidos. EAP con instalaciones tamberas, tambos instalados, EAP con rodeo de tambo y existencias									
Partido	EAP con instalaciones tamberas	Tambos instalados	EAP con rodeo de tambo	Existencias en las EAP con rodeo de tambo					
				Total	Terneras	Vaquillonas	Vacas		Sin discriminar
							secas	en producción	
							Cabezas		
Total Prov.	3.015	3.464	3.116	900.953	136.884	209.938	135.847	382.036	36.248
Suipacha	55	62	56	14.888	2.264	3.510	2.226	6.114	774

Nota: la fecha de referencia para determinar las existencias de ganado es al 30 de junio de 2002.  
Fuente: INDEC, Censo Nacional Agropecuario 2002.

Por otra parte, si bien como se ha referido, la superficie afectada a la agricultura es inferior a la ganadera, la tendencia de los últimos años, consistente en una mayor demanda de granos y en un reposicionamiento de los precios internacionales, prefigura un futuro de consolidación del sector, lo cuál resulta significativo para un partido como Suipacha con características predominantemente ganadero-agrícolas. En este sentido, aún cuando Suipacha no tiene una participación de importancia en el volumen de la producción agrícola provincial, expresa un lento -pero continuo- crecimiento de la actividad, que puede constituirse en una alternativa de crecimiento económico -a la ya explorada y consolidada actividad láctea- por la vía de la diversificación productiva de base agropecuaria. Sin embargo, diversificar no significa empujar al tejido productivo de arraigo tradicional a su completo abandono; sino promover su readecuación a las exigencias de un mercado altamente competitivo en términos de: mayor oferta y calidad de productos, racionalidad en el manejo de insumos, reconversión tecnológica y optimización de los procesos de producción.

De sostenerse esta tendencia será preciso replantear algunos aspectos que completan el esquema de producción, puesto que si bien se ha triplicado la capacidad de cosecha, entre el campo y los puertos hay bastantes puntos incompletos en cuanto a transporte, almacenaje y acondicionamiento.

## B) Sector Industrial

A los fines de caracterizar el sector industrial del Partido de Suipacha, nos basaremos en los resultados obtenidos del Estudio "Observatorio PYME Regional del Noreste de la Provincia de Buenos Aires"<sup>61</sup>, producto de un convenio de colaboración entre la Università di Bologna en Buenos Aires y la Universidad Nacional de Luján.

El Partido de Suipacha se localiza al interior de la denominada "Región del Noreste" que comprende la superficie territorial de quince partidos situados al noreste de la Provincia de Buenos Aires. Para su abordaje y caracterización, en el citado trabajo se dividió la región en tres zonas, ubicándose Suipacha en la Zona II.

La Zona I comprende un grupo de partidos -Cañuelas, General Rodríguez, General Las Heras, Marcos Paz y Navarro- pertenecientes al segundo cordón del Conurbano Bonaerense, mientras que la Zona II se extiende desde este grupo de partidos del segundo cordón hacia el suroeste, comprendiendo siete partidos -Nueve de Julio, Veinticinco de Mayo, Alberti, Bolívar, Bragado, Chivilcoy y Suipacha-. Por último, la Zona III hacia el oeste comprende los municipios de Luján, Mercedes y San Andrés de Giles.

61 Donato, Vicente. 2005. Observatorio PYME Regional del noreste de la Provincia de Buenos Aires: Industria manufacturera año 2004 - 1a ed. - Buenos Aires: Bononiae Libris: Universidad Nacional de Luján. ISBN 987-20710-8-X.

Desde el punto de vista sectorial, y en términos comparativos con los territorios cercanos al Gran Buenos Aires, en el conjunto de la región noreste se confirma el peso de la industria alimenticia (40% de los locales industriales de la región). Por su parte, el 16% de los establecimientos industriales se ocupa de la fabricación de productos básicos de metal. Asimismo, en la región noreste se advierte actualmente una mayor presencia relativa de la industria de los minerales no metálicos, y de muebles y otras actividades en relación a 1994.

Aún considerando separadamente las tres zonas en la cuales se dividió internamente la región para un mejor análisis, se advierte una gran homogeneidad territorial de la estructura sectorial de la industria: en las tres zonas el 55% de los locales industriales pertenecen al sector agroalimentario o al sector de los productos de metal (excluidas las maquinarias y equipos). Los rasgos diferenciales por zonas quedan casi exclusivamente reducidos a una cierta presencia de la industria de las maquinarias y equipos en algunos partidos como Chivilcoy, Bragado y 9 de Julio y en la presencia de la industria textil y de confecciones en Luján y Mercedes aún a pesar de cierto redimensionamiento de dichos sectores.

Entre las PyME con locales industriales con actividad en la región se observa un marcado optimismo en relación con el escenario económico abierto tras la devaluación del peso a fines de 2001. Cerca del 74% de las empresas localizadas en el territorio han crecido entre 2002 y 2003, y el 90% de las mismas esperan seguir creciendo hasta el 2006. Asimismo, las PyME industriales de la región se orientan fundamentalmente al mercado interno siendo baja la proporción de locales que exporta regularmente.

El porcentaje de PyME industriales nacidas en la región después de 2002 alcanza el 10%, número que confirma que la devaluación resultó muy beneficiosa para las PyME con actividad industrial en el país. Al interior de la región noreste, esta “elevada natalidad” se explica en una buena medida por la Zona II -en la cual se sitúa Suipacha- donde más del 13% de las empresas comenzaron sus actividades después del 2002. Asimismo, al interior de la región, la Zona II presenta un mayor grado de formalidad al contar con un elevado número de sociedades anónimas (más del 50% de las empresas).

En relación con las empresas del Conurbano Bonaerense, las empresas de la región se caracterizan por participar menos de cadenas productivas, ya que venden y compran directamente a empresas industriales mucho menos que sus pares del Conurbano. En este sentido, la menor integración al tejido productivo de las empresas de la región es una realidad. Por otro lado, el menor desarrollo de las cadenas productivas también queda evidenciado cuando se observa la menor difusión de la práctica de la subcontratación productiva en la región estudiada.

Cabe destacar, que alrededor del 27% de los locales industriales venden más del 30% de su producción a su principal cliente al tiempo que una proporción similar se abastece de más del 50% de sus compras de su principal proveedor. De cualquier manera, al interior de la región se observan diferencias más marcadas en ambas variables a partir de que en promedio los locales industriales de la Zona II son más dependientes de su principal cliente y proveedor.

En la región noreste no existen prácticamente grandes empresas y analizando los principales problemas de las PyMEs de dicho territorio puede reconocerse que el principal problema está dado por las altas dificultades para conseguir personal calificado -tanto profesionales como técnicos- seguido por la falta de acceso al crédito y la insuficiente organización interna de las empresas. Otros problemas también presentes en la región están relacionados con la organización interna de las empresas y la falta de



capital. El peso diferencial por zona de los principales problemas citados por las empresas queda evidenciado cuando se observa que el problema más importante en la Zona II es el abastecimiento de materias primas, mientras que los altos costos y los problemas financieros pesan más en la Zona I y la falta de capital es más importante en la Zona III.

**Tabla 28. Cantidad de Locales Industriales.**

Cantidad de locales industriales de acuerdo a los últimos censos económicos nacionales										
Zona	Locales censados				Tasa de variación del período (en %)			Tasa de variación media anual (en %)		
	1974	1985	1994	2004	1985/1974	1994/1985	2004/1994	1985/1974	1994/1985	2004/1994
<b>Total Región estudiada</b>	<b>2.446</b>	<b>2.052</b>	<b>1.576</b>	<b>1.700</b>	<b>-16,1</b>	<b>-23,2</b>	<b>7,9</b>	<b>-1,5</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,7</b>
<b>Zona 1</b>	<b>357</b>	<b>392</b>	<b>294</b>	<b>341</b>	<b>9,8</b>	<b>-25</b>	<b>16</b>	<b>0,9</b>	<b>-2,3</b>	<b>1,5</b>
Marcos Paz	90	90	86	76	0	-4,4	-11,6	0,0	-0,4	0,3
Cañuelas	92	89	76	64	-3,3	-14,6	-15,8	-0,3	-1,3	-2,2
Navarro	62	66	37	69	6,5	-43,9	86,5	0,6	-4,0	5,2
Gral. Rodríguez	93	97	56	116	4,3	-42,3	107,1	0,4	-3,8	0,0
Gral. Las Heras	20	50	39	16	150	-22,0	-59,0	13,6	-2,0	-5,4
<b>Zona 2</b>	<b>1.304</b>	<b>981</b>	<b>758</b>	<b>863</b>	<b>-24,8</b>	<b>-22,7</b>	<b>13,9</b>	<b>-2,3</b>	<b>-2,1</b>	<b>1,3</b>
9 de Julio	239	204	159	191	-14,6	-22,1	20,1	-1,3	-2,0	1,8
Chivilcoy	411	349	211	194	-15,1	-39,5	-8,1	-1,4	-3,6	-0,7
25 de Mayo	183	121	104	147	-33,9	-14	41,3	-3,1	-1,3	3,8
Bolívar	153	100	83	110	-34,6	-17	32,5	-3,1	-1,5	3
Bragado	192	122	131	133	-36,5	7,4	1,5	-3,3	0,7	0,1
Alberti	90	60	43	54	-33,3	-28,3	25,6	-3	-2,6	2,3
<b>Suipacha</b>	<b>36</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>34</b>	<b>-30,6</b>	<b>8</b>	<b>25,9</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,7</b>	<b>2,4</b>
<b>Zona 3</b>	<b>785</b>	<b>679</b>	<b>524</b>	<b>496</b>	<b>-13,5</b>	<b>-22,8</b>	<b>-5,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,1</b>	<b>-0,5</b>
Luján	428	387	309	282	-9,6	-20,2	-8,7	-0,9	-1,8	-2,7
Mercedes	235	160	171	142	-31,9	6,9	-17	-2,9	0,6	-3
S. A. de Giles	122	132	44	72	8,2	-66,7	63,6	0,7	-6,1	5,4

Fuente: Censos nacionales económicos 1974, 1985, 1994, 2004. INDEC y Dirección Provincial de Estadística de la Provincia de Buenos Aires.

En el mencionado estudio, la opinión de los empresarios en relación con la accesibilidad al territorio es positiva: sólo el 3,8% de las mismas declararon que es malo. Conviene recordar que la región es atravesada transversalmente por la Ruta Nacional 5, lo cual influye seguramente en la localización territorial de las empresas. De hecho, puede observarse que los partidos densamente poblados de la región se encuentran en las inmediaciones de dicho acceso. Esto incide en parte en la decisión de los empresarios de no mudar su establecimiento: sólo el 3,2% de los mismos consideró hacerlo durante 2004. Las mejores condiciones de entorno antes mencionadas quedan redimensionadas si se analizan las tres zonas de la región por separado. Las Zonas II y III presentan indicadores de entorno sistemáticamente mejores que la Zona I, cuyos partidos están geográficamente muy cerca del Conurbano Bonaerense.

En este contexto, y según datos del último Censo Económico 2004, el Partido de Suipacha cuenta con 34 locales industriales censados, frente a los 25 y 27 locales que presentaba en el año 1985 y 1994 respectivamente. La tasa de variación en el período 2004/1994 es del 25,9%, siendo su tasa de variación media anual en dicho período del 2,4% (Tabla 28). Cabe destacar, que si bien al interior de la Zona II, este municipio presenta la menor cantidad de locales industriales censados en los últimos cuatro Censos Económicos, su tasa de variación en el período '94-'04 es superior a la de Partidos como Nueve de Julio, Alberti y Bragado.

**Tabla 29. Indicadores Demográficos Industriales.**

Indicadores Demográficos Industriales - Años 1994 y 2004								
Partido	Ocup. Industriales 2004	Ocup. Industriales 1994	Población 2001	Población 1991	% ocupación industrial/pob. 2004	% ocupación industrial/pob. 1994	Índice Industrializac. 2004	Índice Industrializac. 1994
Zona I	3.640	5.394	182.502	133.138	2,00%	4,10%	1,1	1,3
Zona II	4.071	4.083	233.615	227.616	1,70%	1,80%	0,9	0,6
<b>Suipacha</b>	<b>148</b>	<b>189</b>	<b>8.904</b>	<b>8.038</b>	<b>1,70%</b>	<b>2,40%</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>
Zona III	3.492	5.993	174.691	154.560	2,00%	3,90%	1,1	1,3

Fuente: Observatorio PYME Regional del noreste de la Provincia de Buenos Aires: Industria manufacturera año 2004.

Por otra parte, si se analizan los indicadores demográficos industriales, el Partido de Suipacha registra una importante disminución (del 22%) en los ocupados industriales en PyME, de 189 ocupados en 1994 a 148 en el año 2004. Esto se confirma al analizar el porcentaje de ocupados en el sector industrial sobre el total de la población del Partido. Mientras que en el año 1994 este porcentaje era del 2.40%, en el último de los años considerados había descendido al 1.70%. Sin embargo, el índice de industrialización del Partido registra un leve incremento en el período analizado, pasando del 0.8 al 0.9 (Tabla 29).

En relación a la variación de los locales y ocupados industriales en Suipacha en el período 1994-2004, puede observarse que al mismo tiempo que se produce un importante incremento en la cantidad de locales (21%) -superior al promedio de la Zona II, que registra un 12%-, se produce una fuerte disminución en los ocupados del sector (27.7%) -también superior a la media de la Zona II (0.3%) (Tabla 30).

**Tabla 30. Variación de Locales y Ocupados Industriales.**

Variación de locales y ocupados industriales por zona 1994 – 2004.							
Partido	2004		1994		Dimensión media de local 2004	Dimensión media de local 1994	% variación de ocupados 2004/1994
	Locales Industriales	Ocupados	Locales Industriales	Ocupados			
Zona I	341	3.640	294	5.394	10,70	18,30	-32,50%
Zona II	863	4.071	758	4.083	4,70	5,40	-0,30%
<b>Suipacha</b>	34	148	27	189	4,40	7,00	-27,70%
Zona III	496	3.492	524	5.993	7,00	11,40	-41,70%

Fuente: Observatorio PYME Regional del noreste de la Provincia de Buenos Aires: Industria manufacturera año 2004.

En relación al Sector Industrial Planificado del Partido de Suipacha, el mismo tiene su acceso pavimentado a la altura del Km. 126 de la Ruta Nacional N° 5, siendo su entorno rural y complementario. La superficie total es de 15 hectáreas, y las dimensiones mínimas de los terrenos disponibles es de 2.400 metros cuadrados cada uno. Por su parte, la superficie máxima no está establecida por el momento.

En el Sector Industrial Planificado se aceptan industrias catalogadas como de 1ª y 2ª categoría, según la Ley Provincial N° 11.459, sus modificatorias y Decretos Reglamentarios pertinentes. Está prohibida la radicación de industrias de 3ª categoría que elaboren y/o manipulen sustancias inflamables, corrosivas, de alta reactividad, infecciosas, teratogénicas, mutagénicas, carcinógenas y/o radioactivas y/o generen residuos especiales de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11.720. Sin embargo, el Concejo Deliberante podría considerar la radicación de industrias de 3ª categoría que no se encuadren en el párrafo anterior y que alcancen la misma por la superficie, cantidad de personal, potencia instalada, etc., según el cálculo de Nivel de Complejidad Ambiental.

El Reglamento Interno del Sector Industrial está siendo objeto de análisis y estudio para introducir modificaciones, tendiendo éstas hacia la flexibilización del mismo, donde se intentará introducir las posibilidades de incursionar en emprendimientos comerciales.

En la actualidad se encuentran radicadas en el Sector Industrial, una Fábrica de Pallets, una Fábrica de Escaleras de Madera, una Fábrica de Tanques y Recipientes Metálicos, una Planta de Acopio y Secado de Cereal (que en un futuro procesará los granos); también existe una balanza pública.

El sector industrial dispone de los siguientes servicios: energía eléctrica, gas natural, teléfono, internet, acceso pavimentado por Ruta Nacional N° 5, calles internas pavimentadas y alumbrado público. Asimismo se otorgan exenciones impositivas

municipales por un lapso de cinco (5) años<sup>62</sup>. A nivel provincial los beneficios son los establecidos en la Ley de Promoción Industrial N° 10.547 y sus modificatorias.

### **C) Sector Comercial**

Las valoraciones más positivas del comercio de Suipacha se refieren a la localización de la ciudad con una buena accesibilidad, a la corta distancia de los grandes mercados consumidores y de aprovisionamiento y la buena cantidad y calidad de las rutas.

Se observa en los últimos años un crecimiento importante del sector, acompañando las necesidades de consumo de la población. Según datos del último Censo Económico (2004) se han relevado en el Partido un total de 202 locales comerciales<sup>63</sup> (al por mayor y menor). En el sector trabaja el 15% de los ocupados (463 personas) y el 10% de la población económicamente activa del Partido, lo que indica la importancia del sector en la actividad económica local. Si se comparan estos guarismos con los correspondientes al Censo Económico del año 1994, se registra un incremento en la cantidad de locales comerciales (de 160 comercios en 1994 a 202 en 2004) como así también en la cantidad de personal ocupado en el sector (que pasó en el período considerado de 287 a 463 personas ocupadas). Esta situación arroja un tamaño medio de 2.3 personas por establecimiento.

Si analizamos la localización de los comercios y servicios vemos que su distribución es medianamente uniforme, aunque se mantienen las tendencias a la concentración en el barrio Centro.

---

<sup>62</sup> Estas exenciones comprenden: 1) Tasa por Habilitación de Comercio e Industria; 2) Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene; 3) Derechos de Publicidad y Propaganda; 4) Derechos de Oficina (Solamente cuando sean trámites referentes a las actuaciones por las que se tramita la exención); 5) Derechos de Construcción; 6) Derechos por Certificados de Zonificación y Final de Obras; 7) Derechos de Demolición; 8) Tasa por Inspección Veterinaria (para el caso de industrias alimenticias); 9) Derechos por Libreta Sanitaria (idem que el anterior).

<sup>63</sup> Según el INDEC (2001) se incluyen en este apartado tanto al comercio al por mayor y menor como a los locales destinados a la reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos.

### **13.4. Marco Normativo e Institucional**

En relación al aspecto normativo y al desarrollo de instrumentos de gestión urbana puede mencionarse a la actual “Delimitación Preliminar de Áreas y Zonas”, cuya Ordenanza N° 710/79 fue sancionada en el marco de lo regulado por el Decreto Ley 8912/77, consistiendo dicha delimitación el primer escalón del proceso de planificación (Ver Desarrollo en la Actividad 12 del Componente 2).

En la actualidad existe una propuesta municipal para modificar las normas vigentes que se encuentra en estudio en los organismos provinciales competentes. Este proyecto de Código de Planeamiento Territorial ha sido elaborado por la Municipalidad de Suipacha dentro de los marcos jurídicos fijados por la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, la Ley Orgánica de las Municipalidades, la de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y toda aquella vinculada con su temática. Dicho proyecto de Ordenanza fue presentado ante el Concejo Deliberante de Suipacha en Mayo del año 2006, y aún no cuenta con la aprobación. Sus disposiciones regirán en materia de subdivisión, uso y ocupación del suelo, en todo el territorio del Partido.

No obstante este estado incipiente en materia de antecedentes normativos, se realizó un “Diagnóstico Participativo y Plan Estratégico Suipacha”, que contribuyó a definir los lineamientos que dan marco a la política del Municipio y a identificar la necesidad de desarrollar un proceso de ordenamiento territorial dirigido a mejorar la calidad urbana de los barrios, mejorar el sistema de accesibilidad y conectividad, y propender al desarrollo sustentable del Partido.

En este marco, si se analiza comparativamente la localización poblacional con la capacidad potencial establecida en el Código de Ordenamiento Territorial aún vigente puede verse que el área establecida por el mismo como urbana coincide en general con la localización poblacional. El código incluso contempla como área urbana complementaria la población dispersa pero usuaria urbana" por su cercanía a los sectores más consolidados de la ciudad.

Sobre la base de esta primera apreciación, donde los territorios planificados como urbanos y los efectivamente ocupados por la ciudad y sus alrededores son semejantes, es interesante comparar la cantidad de población potencial prevista por el código urbano en cada zona y la efectivamente asentada en la misma.

El sector urbano que compromete el territorio localizado dentro de lo que la Ordenanza denomina área urbana comprende una superficie bruta aproximada de 329 has. y una superficie neta (privada) también aproximada de 241,4 has. De acuerdo a las densidades que permite la Ordenanza vigente, en el área podrían vivir 34.717 personas.

En los barrios consolidados del sector en análisis, tal como estaban ocupados y servidos al año 2001, viven 7.149 personas pero podrían vivir 34.717 habitantes si se ocupara la máxima densidad admitida hoy en cada zona y sin considerar las fracciones de reserva aún no subdivididas, aún no absorbidas por los barrios, pero que ya incorpora la Ordenanza vigente como área complementaria de reserva para ensanche urbano.

Hoy reside en la ciudad el 19% de la capacidad potencial de población que prevé la ordenanza (sin incorporar en el análisis el área complementaria de reserva urbana).

Si se compara la diferencia y evolución de la incidencia poblacional de cada área y barrio en el total de la ciudad de hoy, con la que potencialmente permite el código con los

servicios actuales, puede observarse que en la zona Centro la incidencia real de su población en el total es mayor que la planificada (24,6% contra 15,7%). Esto se debe, entre otros factores, al proceso histórico de concentración poblacional en el sector debido a la máxima oferta de servicios y equipamientos urbanos que ofrece. Sin embargo, esta incidencia tiende a equipararse producto de su actual congelamiento del ritmo de crecimiento, en contraposición con otros sectores más periféricos que incrementan aceleradamente su población (Tabla 31).

También se observa una incidencia mayor de población respecto a la planificada en el barrio Fonavi, al ser un sector de intensa ocupación, con una densidad neta de 105,3 hab./ha que se acerca a los valores máximos admitidos por la ordenanza (150 hab./ha). Una participación de población similar a la planificada se observa en barrios como Del Unto y Costa Brava, que son sectores de mediana consolidación y densidades que se acercan al promedio de la ciudad.

Los sectores cuya incidencia sobre el total de población es menor a la planificada son los de mayor extensión y dispersión, con bajo nivel de consolidación y densidades menores al promedio de la ciudad. Es el caso de Suipacha Chico, Renacimiento y particularmente Las 14 Provincias, donde la mitad de sus parcelas aún se encuentran sin ocupación.

De esta lectura de desfases entre código y realidad, y comportamientos distintos en los diversos sectores del territorio urbano se desprenden algunas reflexiones, necesarias a la hora de actualizar la ordenanza de uso del suelo vigente:

- Los sectores del borde nordeste (14 Provincias y Renacimiento) tienen una capacidad potencial no utilizada mayor del 86%, lo que indica que aún con densidades bajas, pueden multiplicar por 10 la necesidad y el reclamo de servicios básicos, muchas veces imposibles de llevar por su costo, o por la dispersión de la población y la extensión del territorio.
- Otros sectores de borde, algo más consolidados (Costa Brava y Suipacha Chico), tienen una capacidad potencial no utilizada superior al 80%, lo que indica que aún con densidades bajas y en función de su ritmo de crecimiento poblacional seguramente multiplicarán en poco tiempo la necesidad y el reclamo de servicios básicos, también a veces imposibles de llevar por su costo, o por la extensión del territorio.
- A pesar del nivel de consolidación de los barrios centrales, la concentración institucional, comercial y de servicios con características que muchas veces ahuyentan el uso residencial, han hecho que el Área Centro y barrios adyacentes (Del Unto), no alberguen la proporción de población que fue pensada, ya que poseen una capacidad potencial no utilizada superior al 70%.
- Finalmente el barrio Fonavi conformado por conjuntos habitacionales de construcción estatal tiene casi colmada la capacidad poblacional admitida por el Código, debido al intenso uso de la tierra urbana y alta densidad poblacional en comparación con el resto de la ciudad, no admitiendo mayor crecimiento.

La ciudad en su conjunto tiene una capacidad potencial no utilizada del orden del 81% y esta proporción se distribuye en forma bastante homogénea en los distintos barrios, si excluimos del análisis el barrio Fonavi. Se observa una mayor diferencia entre la proporción asignada en algunos barrios del extremo nordeste, y la efectivamente ocupada, que es mucho menor, y esto indica (junto a otros factores, como disponibilidad y costo de tierra vacante, servicios disponibles, oferta comercial, proporción de comercios vacíos, etc.) que serán ellos los que absorban una parte importante del próximo



crecimiento de la ciudad, como se viene observando en estos últimos años, y la revisión, previsión y control de estos indicadores, decidirán la calidad y armonía de ese crecimiento.

La ciudad de Suipacha viene creciendo a un ritmo promedio del 1,50% anual, considerado equilibrado para muchas ciudades del interior bonaerense, y bastante superior al ritmo de crecimiento del partido incluyendo a la zona rural y las restantes localidades.

Manteniendo ese ritmo de crecimiento, deberían pasar cerca de 110 años para que la ciudad alcance los 34.717 habitantes que hoy le permite el código (tiempo más que suficiente para dotar a todo ese territorio urbano de agua corriente y cloacas), siempre pensando en mantener densidades máximas que permitan que el perfil general de la ciudad sea el de la vivienda individual o el de pequeños conjuntos, en general con cada unidad en lote propio, con densidades más importantes en el centro y su zona de influencia, admitiendo conjuntos habitacionales de vivienda colectiva; es decir que posibilite una estrategia de "completamiento urbano armónico". Este "plafond" exagerado de tiempo permite además revisar las densidades y distribuciones del código y adecuarlas en forma flexible a de las necesidades y demandas de la gente y al comportamiento real que viene teniendo la ciudad en las últimas décadas.

**Tabla 31. Capacidad poblacional real y planificada por barrios del área urbana**

<b>N o</b>	<b>BARRIOS</b>	<b>Sup. Neta</b>	<b>%</b>	<b>Pob. real</b>	<b>%</b>	<b>Cap. Adm.</b>	<b>%</b>	<b>relación real / adm.</b>
1	Centro	36,3	15,0	1617	24,6	5445	15,7	70,3
2	Suipacha Chico	92,4	38,3	2117	32,2	13121	37,8	83,9
3	Renacimiento	14,9	6,2	253	3,8	2087	6,0	87,9
4	Las 14 Provincias	60,3	25,0	1151	17,5	8439	24,3	86,4
5	Del Unto	17,0	7,0	564	8,6	2550	7,3	77,9
6	Fonavi	4,0	1,7	475	7,2	600	1,7	20,8
7	Costa Brava	16,5	6,8	407	6,2	2475	7,1	83,6
	<b>SUIPACHA ciudad</b>	<b>241,4</b>	<b>100</b>	<b>6.584</b>	<b>100</b>	<b>34717</b>	<b>100</b>	<b>81,0</b>

Fuente: DAM - UNLP, 1998.

### **13.5. Medio Físico y Recursos Naturales**

Suipacha se encuentra ubicada en el Oeste de la Provincia de Buenos Aires en la llamada Pampa Ondulada, a 126 Km. de la Capital Federal, a 34° 40' 27" de Latitud Sur y 59° 42' de Longitud Oeste, a una Altitud de 106 metros sobre el nivel del mar. Posee una superficie total de 943,87 Km<sup>2</sup>. Limita al Norte con San Andrés de Giles, Carmen de Areco y Chacabuco; al Sur con Navarro; al Este con Mercedes y al Oeste con Chacabuco y Chivilcoy. También pasan por el distrito el Ex-Ferrocarril Domingo Faustino Sarmiento por la ciudad cabecera y el Ex Ferrocarril General San Martín por la localidad de General Rivas.

A nivel regional, el partido se encuentra situado en el borde sureste de la Pampa ondulada baja en el área de transición con la Pampa Deprimida del río Salado; e incluye zonas edáfica e hidrológicamente homogéneas. En el Partido de Suipacha, de la confluencia de los arroyos Durazno y Los Leones nace la Cuenca del Río Luján, río que se despliega a lo largo de 128 km. de longitud desembocando en el Río de la Plata. El espacio geográfico de la Cuenca reúne a 14 partidos: Suipacha, Campana, Escobar, Exaltación de la Cruz, General Rodríguez, José C Paz, Luján, Malvinas Argentinas, Mercedes, Moreno, Pilar, San Andrés de Giles, San Fernando y Tigre.

Como un elemento primordial para la caracterización del espacio geográfico, se incorpora la clasificación productiva del suelo según el informe realizado por el INTA en su atlas geográfico. La determinación del índice de productividad (IP) tiene como objetivo establecer una valoración numérica de la capacidad productiva de las tierras de una región. Esta determinación es posible utilizando la información básica proporcionada por los relevamientos de recursos naturales, que incluyen datos acerca de las propiedades, clasificación, estado y distribución de los suelos, clima, vegetación, hidrología y fauna. El índice calculado se interpreta como una proporción del rendimiento máximo potencial de los cultivos más comunes de la región, tomando 100 como valor máximo de referencia. Al respecto, el índice de productividad promedio (IP) del Partido de Suipacha, según el Mapa de Suelos de la Provincia de Buenos Aires SAGyP-INTA 1989, es de 51, con características que lo definen con aptitud de la tierra agrícola-ganadera.

Suipacha, en su carácter de municipio con actividades productivas mixtas ganaderas y agrícolas, con importante actividad tampera, pertenece a los municipios del "interior" de la provincia de una región con características predominantemente mixtas: la Pampa Ondulada Baja. La mayor parte de las tierras tienen aptitud ganadero-agrícola, existiendo lomadas de extensión areal limitada, de condiciones agrícola-ganaderas. Puede decirse que la región es en realidad una transición entre la zona preponderantemente agrícola (Pampa Ondulada Alta) y la ganadera (Pampa Deprimida).

La Pampa Ondulada Baja abarca el centro de la provincia de Buenos Aires, integrándola los siguientes partidos: Gral. Viamonte, Alberti, Bragado, Chivilcoy, Pehuajó, Carlos Casares, 25 de Mayo, 9 de Julio, Daireaux, Hipólito Irigoyen y Bolívar y Suipacha.

Esta región tiene una superficie de 3.465.000 has, un 11,2% de la superficie provincial, con una población en 2001 de alrededor de 335.457, un 2,4% del total provincial, con un ritmo muy bajo de crecimiento anual (0,40%), una densidad bruta de 9,7 habitantes por km<sup>2</sup> y una población urbana que representa el 90,7% del total (Tabla 32).

**Tabla 32. Partidos de la Pampa Ondulada Baja. Años 1991 – 2001.**

Partidos de la Pampa Ondulada Baja 1991 - 2001									
Partido	Sup. (km2)	Año 1991				Año 2001			
		Pob.	Densidad (hab/ha)	Pobl. Rural	% pobl. rural	Pob.	Densidad (hab/ha)	Pobl. Rural	% pobl. rural
Suipacha	943	8.038	8,6	1.642	20,4	8.904	9,4	860	10,7
Alberti	1.124,98	10.620	9,4	1.839	17,3	10.373	9,2	1.528	14,4
Gral.	2.145,28	17.734	8,3	3.292	18,6	17.641	8,2	2.130	12,0
Viamonte									
Bragado	2.211,87	40.472	18,3	5.136	12,7	40.259	18,2	2.664	6,6
C. Casares	2.520,39	20.065	8	3.087	15,4	21.125	8,4	2.204	11,0
25 de Mayo	4.769,45	33.724	7,1	5.914	17,5	34.877	7,3	4.000	11,9
9 de Julio	4.284,05	43.903	10,2	7.016	16	45.998	10,7	4.490	10,2
Daireaux	3.827,47	14.622	3,9	3.012	20,6	15.857	4,1	2.197	15,0
Hip. Irigoyen	1.629,01	9.018	5,5	1.365	15,1	8.819	5,4	665	7,4
Bolívar	4.912,16	32.690	6,7	6.033	18,5	32.442	6,6	3.267	10,0
Chivilcoy	2.057,09	57.533	28	5.406	9,4	60.762	29,5	2.891	5,0
Pehuajó	4.531,89	38.252	8,4	3.464	9,1	38.400	8,5	3.370	8,8
<b>Total</b>	<b>34.656,64</b>	<b>326.678</b>	<b>9,4</b>	<b>47.206</b>	<b>14,4</b>	<b>335.457</b>	<b>9,7</b>	<b>30.266</b>	<b>9,3</b>

Fuente: Elaboración Propia en base a datos del INDEC, 1991 y 2001.

En términos generales, el clima de Suipacha es templado-húmedo con temperaturas de valor medio de 23,7° C en verano y de 9° C en invierno; con una media anual de 16,3° C. En cuanto a los valores extremos, los máximos medios son de 22,7° C y los máximos absolutos no superan los 38° C y los mínimos absolutos (excepcionales), los -7° C. La humedad relativa media es de 72%, siendo el mes más húmedo junio con 84%, y el mes más seco diciembre con 61%.

Las heladas, aunque rara vez se producen fuera de época, se caracterizan por su variabilidad, el período se inicia normalmente en los primeros días del mes de junio y concluye a fines de agosto. Es decir, el período libre de heladas puede ser de unos 260 a 270 días.

Suipacha, en función del exceso o deficiencia de agua y de la evapotranspiración, pertenece a la región hídrica subhúmeda-húmeda en la que el régimen pluviométrico ha crecido sistemáticamente en las últimas décadas y años. Al respecto, mientras las medias anuales correspondientes a la década del '60 arrojan un valor de 919 mm, se incrementan hasta alcanzar los 1024 mm en la década del '70, se mantiene en tales valores en la década del '80 (1018 mm) y en el período 1990-1997 alcanza una media de 1045.5 mm. El máximo registro de los últimos años se produce en 1993 con 1473 mm.

La estación con mayores precipitaciones es, en términos generales, el verano (el mes de marzo es el mes más lluvioso) y los menores registros se producen en invierno (el mes más seco es julio). Sin embargo, el análisis hídrico indica que la época con mayor volumen de agua almacenada en el suelo es el invierno, en el verano se registran deficiencias críticas pues, a pesar de ser la época de mayor pluviosidad, también es la de mayor demanda por evapotranspiración, con unos 800 mm anuales en la zona.

Predominan en todo el año los vientos suaves del sudoeste. La época con mayor intensidad de vientos es de octubre a noviembre en particular, con vientos del nordeste, y de septiembre a enero en general, con direcciones predominantes del norte, nordeste y noroeste. En invierno los vientos predominantes son del oeste y del sudoeste.

La Pampa Ondulada está formada por sedimentos loessicos espesos cuya granulometría decrece de sudoeste a noreste. El relieve es ondulado y está drenado por arroyos y cursos bien definidos. Las pendientes en general no alcanzan al 2 % aunque hay sectores en que llegan hasta el 5 %. Estos gradientes y la longitud de las pendientes producen en esta región una general susceptibilidad a la erosión hídrica; en algunos casos ésta es severa. Predominan los Argiudoles típicos, que guardan cierta similitud con

los descriptos en los flancos de las tierras septentrionales pero no están interrumpidos por tosca superficial. Son suelos profundos, bien drenados, neutros, bien desarrollados, con secuencia de horizontes ("A", "B", "C") bien diferenciados. El horizonte superior, si no está erosionado, alcanza unos 25 cm. de profundidad, tiene textura franco-limosa y estructura granular, está bien provisto de materia orgánica (entre 2 y 4 %) y tiene alta capacidad de intercambio. El horizonte "B" es algo mas espeso que el de los Argiudoles del sur, tiene alrededor de 60 cm. de potencia pero alcanza en algunas Series, a más de 80 cm.; tiene textura franco arcillo limosa y está estructurado en prismas fuertes.

El material originario no edafizado aparece a más de 1,5 m de profundidad. Acorde con el decrecimiento del tamaño de partículas, los suelos son más livianos en el sudoeste donde, además los horizontes "B" son menos espesos. Hacia el este, la proporción de partículas finas se incrementa de tal forma, que en el extremo noreste predominan los Argiudoles vérticos (transicionales al Orden de los Vertisoles).

En las cañadas que recortan las lomadas y en algunas cubetas aparecen suelos lavados, algo hidromórficos y algunos sódicos desde los horizontes subsuperficiales (Argialboles típicos y Natracuoles típicos, respectivamente).

La parte transicional entre la Pampa Ondulada y la Pampa Deprimida está caracterizada por planos relativamente altos formados por loess de gran espesor y en menor medida, en el sector costero, por materiales arcillosos aportados por intrusiones marinas.

Constituye una divisoria de aguas formada por lomadas o llanos poblados por cubetas y lagunas pequeñas; la red de drenaje está muy poco definida y son frecuentes los Argialboles típicos que, si bien son característicos de la región, no son claramente predominantes. Así es que en el noreste se asocian, en proporciones similares con Argiudoles típicos y Argiudoles ácuicos, ocupando los primeros las posiciones relativamente mas elevadas y los segundos, sitios afectados por la capa freática, periódicamente cercana a la superficie.

En las vías de escurrimiento poco definidas y en áreas bajas encharcables, hay intrincados complejos de suelos sódicos: Natracuoles típicos y Natracuafes típicos.

El uso agrícola intensivo de toda esta subregión y la textura predominantemente limosa del horizonte subsuperficial suele producir encostramiento o "planchado" y densificación en la porción arable, que limitan la productividad y favorecen el escurrimiento erosivo del agua. Por otra parte, la agricultura, practicada sin criterios conservacionistas, provoca un deterioro químico, puesto que la extracción de bases ocasiona una paulatina acidificación de los suelos.

La aptitud es eminentemente agrícola. Las áreas agrícola-ganaderas y ganadero-agrícolas son las adyacentes a las vías de escurrimiento o sectores cóncavos anegables, hidromórficos o sódicos, cuya extensión es muy reducida. El factor clima (muy favorable) permite efectuar doble cultivo en gran parte de la región.

El sector de las áreas bajas tiene aptitud ganadero agrícola en general. Algunas lomadas de extensión areal subordinaria, son agrícola-ganaderas. Las estrechas fajas vinculadas a vías de avenamiento y áreas de influencia de lagunas o áreas encharcables, tienen aptitud exclusivamente ganadera.

### **13.6. Infraestructura Física: Accesibilidad, Conectividad, Movilidad y Vialidad. Vínculos con la Estructura Productiva y Comunicaciones.**

#### **Integración Regional**

El rol del Partido de Suipacha en la región se consolida a partir de la corta distancia a los grandes centros proveedores de servicios complejos, de procesamiento, comercialización y consumo: a 300 Km. del Gran Rosario con 1.000.000 de habitantes, a 200 km. del Gran La Plata con más de 700.000 habitantes y a 130 km. del Conurbano y la Capital Federal con 12.000.000 de habitantes.

En este sentido, y pese a encontrarse aún lejos de los grados de marginalidad crítica, deterioro de la calidad ambiental y descontrol que caracterizan regiones vecinas como el Área Metropolitana, resulta necesario realizar un seguimiento de las posibles transformaciones que sufra el Partido en su territorio en función de la influencia que puede ejercer el tercer cordón del conurbano.

Asimismo, es de destacar la buena accesibilidad y conectividad del Partido por la ruta nacional 5 -que lo conecta con el oeste llegando con fluidez a las ciudades de Chivilcoy, Bragado, 9 de Julio, Pehuajó, Trenque Lauquen y Santa Rosa (La Pampa), y por el este en forma directa con Mercedes, Luján y de allí a la Capital Federal y su Conurbano, y con el Gran La Plata empalmando la ruta 6, ambos conglomerados con puertos en el Río de La Plata-, y la Ruta Provincial 48 y luego 43 que lo conecta rápidamente con la ruta provincial 51 y por ella al norte con Pergamino y San Nicolás, pero básicamente con la autopista Rosario - Buenos Aires, es decir con el corredor industrial que concentra la mayor parte de la industria nacional.

Por otra parte, el rol de Suipacha a nivel regional se basa en su potencialidad productiva. Cabe señalar la tradición tambera, de buena productividad, que es base de la actividad agroindustrial de la zona; la ganadería vacuna en actividades básicamente de cría, recría e invernada, que adquiere mayor preponderancia en los últimos años; la agricultura, gozando de buenos índices de productividad de la tierra y con cultivos como el maíz, trigo, soja y otros cereales con rindes superiores a los promedios provinciales y nacionales; y la oferta de productos no tradicionales, como es el caso de algunos micro emprendimientos ligados a la producción láctea ovina y caprina, nicho del mercado en crecimiento.

Asimismo, el Partido se destaca por presentar una buena calidad de vida en sus asentamientos urbanos, en particular, en su ciudad cabecera. En este sentido, se caracteriza por una buena cobertura de servicios de infraestructura, sin problemas de seguridad (aunque la tasa de delincuencia viene creciendo), bajo nivel de deserción estudiantil y buena calidad urbano-ambiental.

#### **Accesibilidad y Conectividad del Partido**

El Partido de Suipacha se destaca por tener buenos indicadores de accesibilidad y conectividad a nivel local y regional. Se caracteriza por un sistema viario estructurado en torno a caminos de tierra en sus tercios norte y sur, y por una poco profusa red de vías pavimentadas en su tercio central, todos los caminos con un buen mantenimiento.

El eje carretero troncal estructurante del Partido se desarrolla transversalmente (en sentido este-oeste), y está definido por la Ruta Nacional 5, la cual a partir de su enlace con la Ruta Nacional 7 en Luján, comunica Capital Federal y el Gran Buenos Aires con



Santa Rosa (La Pampa) atravesando el tercio central del Partido, y vinculando a Suipacha -en lo inmediato- con las ciudades cabeceras de Chivilcoy, Alberti y Bragado (hacia el sudoeste), y con Mercedes y Luján (hacia el noreste).

**Tabla 33. TMDA de la Ruta Nacional N°5 por tipo de vehículo y de combustible.**

Ruta	Tramo	km	TMDA	Vehículos Livianos									Buses		Vehículos Pesados	
				Autos				Camionetas								
				%	Cantidad			%	Cantidad			%	Cant.	%	Cantidad	
					Nafta	Diesel	GNC		Nafta	Diesel	GNC					
5	1	143,13	5739	59,6	3420			11,3	649			3,7	212	25,4	1457	
					2483	316	621		346	266	36					
5	2	302,23	3073	56,8	1745			9,6	295			4,3	132	29,3	901	
					1267	161	317		157	121	17					
5	3	96,28	2120	59,8	1267			11,8	250			4,3	93	24,1	510	
					920	117	230		133	103	14					

Fuente: Elaboración propia a partir de información entregada por la Dirección Nacional de Vialidad, Año 2004.

La Ruta Nacional N°5 se presenta insuficiente para permitir la cantidad de vehículos que actualmente circulan por ella, por lo que sería conveniente aumentar su capacidad o generar vías o modalidades alternativas para el tránsito y el transporte. Según datos de la Dirección Nacional de Vialidad (2003), la Ruta Nacional N°5, en el tramo comprendido entre la intersección de la Ruta Provincial N° 41 y el acceso a Suipacha, de aproximadamente 30 km. de longitud, registra un Tránsito Medio Diario Anual (TMDA) de 5.650 vehículos; mientras que en el tramo comprendido entre el acceso a Suipacha y la intersección de la Ruta Provincial N° 30 (Chivilcoy), de aproximadamente 33 km. de longitud, alcanza un TMDA de 5.250 vehículos. Del total de vehículos que circulan por la Ruta Nacional N°5 en los tramos anteriormente señalados, un 39.5% corresponde a autos; un 23.6% a camionetas; un 33.6% a vehículos pesados y un 3.4% a buses (Tabla 33).

En este marco, sobre la Ruta Nacional N°5 se encuentra en construcción la Autovía Luján-Mercedes, existiendo anuncios de llamado a licitación hasta la ciudad de Chivilcoy. De realizarse esta obra quedaría la totalidad de la traza de esta importante ruta en doble mano y presentando un estado relativamente bueno de mantenimiento.

Un segundo eje carretero de desarrollo longitudinal (en sentido noroeste - sudeste) lo constituye la Ruta Provincial 43, vía por la cual la ciudad de Suipacha se articula con las localidades del partido y con la Ruta Provincial 51, eje que hacia el norte vincula con la Ruta Nacional 7 y con la ciudad cabecera de Carmen de Areco.

La ruta 43 presenta como particularidad la discontinuidad de la traza pavimentada, lo cual dificulta su aprovechamiento integral como vía conectora rápida. El primer tramo pavimentado se inicia en el cruce con la Ruta Provincial 51<sup>64</sup> pasa por la localidad de Castilla (en el límite entre Chacabuco y Carmen de Areco) e ingresa unos pocos kilómetros en Suipacha (Tabla 34, TMDA por tipo de vehículo y de combustible de la RP 51). Luego continúa como camino de tierra hasta el cruce con la Ruta Provincial 48 a partir de donde se encuentra pavimentado hasta la ciudad de Suipacha (Tabla 35, TMDA en tramos de tierra de la RP 43); desde esta última se prolonga como camino de tierra hasta el Partido de Navarro.

La segunda vía pavimentada principal es la Ruta Provincial 48 que conecta a la Localidad de Gral. Rivas con la Ruta Provincial 43, y por intermedio de ésta con la ciudad de Suipacha y la Ruta Nacional 5.

<sup>64</sup> Ruta Provincial que comunica a Ramallo con Bahía Blanca, de aproximadamente 700 km. de longitud.

Por su parte, el sistema de caminos principales y secundarios articula a las localidades del Partido con las localidades de otras jurisdicciones, conformando una malla homogénea que permite una buena accesibilidad a las explotaciones agropecuarias.

**Tabla 34. TMDA Rutas Provincial N°51.**

RP	km	TMDA (Unidades)	Vehículos Livianos							Buses		Pesados		
			Autos				Camionetas							
			%	Cantidad			%	Cantidad			%	Cant.	%	Cant.
				Nafta	Diesel	GNC		Nafta	Diesel	GNC				
51	703	2.324	63,5	1.475			7,9	183			1,5	34	27,2	631
				1.071	136	268		98	75	10				

Fuente: Elaboración propia a partir de información entregada por la Dirección Nacional de Vialidad, Año 2004.

**Tabla 35. TMDA Rutas de Tierra N°43 y 48.**

TMDA Rutas Tierra										
RT	km	TMDA	Vehículos Livianos				Buses		Pesados	
			Autos		Camionetas		%	Cant.	%	Cant.
			%	Cant.	%	Cant.				
43	79	183	86,8	158	12,3	22	0,0	0	0,9	6
48	37	79	63,0	50	18,0	14	1,0	1	18,0	17

Fuente: Elaboración propia a partir de información entregada por la Dirección Nacional de Vialidad, Año 2004.

En tal sentido en el cuadrante norte, la localidad de Gral. Rivas se conecta mediante un camino principal no pavimentado, con la ciudad de Mercedes hacia el este y con las rutas provinciales 43 y 51 hacia el oeste, favoreciendo -mediante sucesivos empalmes- su conexión con las ciudades de Carmen de Areco y Chacabuco, previo paso por las pequeñas localidades rurales de Castilla y Rawson.

Mediante un camino principal no pavimentado, la localidad de Román Báez se conecta a la Ruta Provincial 43 y por ésta a Suipacha; mientras otro camino de similares características comunica -en el tercio sur del Partido- a la Ruta Provincial 43 con la Ruta Nacional 5 en un tramo de aproximadamente 25 kilómetros.

Cabe destacar que la red de caminos rurales de tierra del Partido se hace intransitable con la presencia de las lluvias, generando las consecuentes dificultades para los productores.

### Servicios de Transporte

*Transporte Automotor de Pasajeros.* Suipacha es atravesada por la Ruta Nacional N° 5 donde el tránsito de líneas de transporte de pasajeros hacia Capital Federal y hacia La Pampa es muy fluido; a pesar de ello el servicio de micros del que se dispone es muy escaso, ya que únicamente se detienen Chevalier y Pullman Gral. Belgrano si antes se ha contactado con las terminales de las ciudades vecinas de Mercedes y/o Chivilcoy de acuerdo hacia el destino que se requiera. En el ámbito de transporte con habilitación provincial esta la Empresa Transportes Automotores La Plata que presta sus servicios entre La Plata, Junín y sus Intermedias, ofreciendo diarios que ingresan a la ciudad de Suipacha y servicios que paran en el acceso a la ciudad. También se cuenta con servicios locales entre las ciudades de Mercedes, Suipacha, Chivilcoy y Alberti.

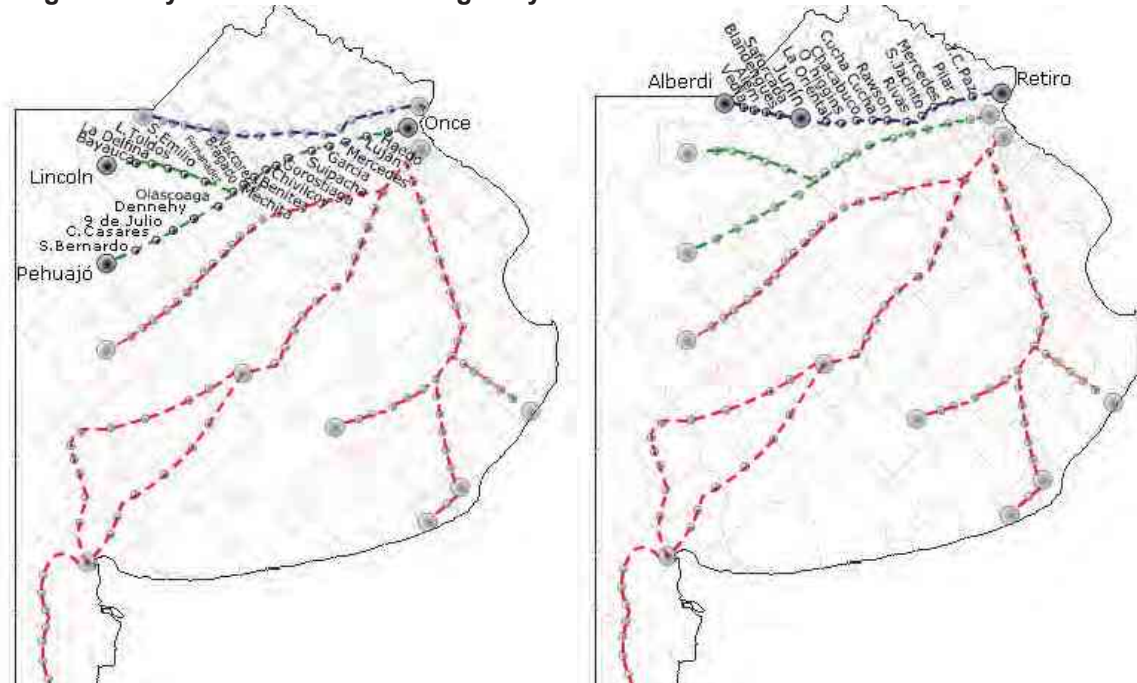
*Servicios de Taxis y Remisses.* Dada la escala de la Localidad de Suipacha, y por consecuencia el volumen de tráfico y las cortas distancias a recorrer por sus habitantes

entre residencia y trabajo o residencia y esparcimiento, dicha ciudad carece de transporte público automotor de pasajeros. Sin embargo, la movilidad de la población se satisface a través de cuatro (4) empresas de taxis<sup>65</sup> y dos (2) empresas de remisses<sup>66</sup>.

**Ferrocarriles.** Con respecto al modo ferroviario se presenta una situación de deterioro paulatino desde hace muchos años. La calidad de los escasos servicios de pasajeros que se prestan es mala, no apareciendo como una alternativa confiable en el mercado de transporte. Llegan al partido de Suipacha un servicio diario a cargo de la Empresa Ferrobaires (ex Ferrocarril Sarmiento), mediante los Ramales Once - Bragado (Estación Suipacha) y otro mediante el ramal Retiro - Junín / Alberdi a la Estación Rivas. (Ver Imágenes 1a y 1b).

En relación al servicio de transporte de carga, el mismo se presta a través del Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico (Empresa BAP).

**Imágenes 1a y 1b. Ramal Once - Bragado y Ramal Retiro - Junín / Alberdi.**



Fuente: Empresa Ferrobaires, 2008.

<sup>65</sup> Taxi Mila; Tu Taxi; Taxi San Lorenzo y Taxi “Armonía”.

<sup>66</sup> Remisses Parisi y Remisses “25 de Mayo”

### **13.7. Obras Públicas ejecutadas, en ejecución o en cartera.**

#### **Obras a Nivel Regional**

##### ***Autopista Luján – Mercedes.***

Entre las principales obras públicas en ejecución que impactan directamente en el Partido de Suipacha cabe señalar la Autopista Luján - Mercedes. Las obras en el tramo Olivera - Acceso a Mercedes, por Ruta Nacional 5, han registrado en los últimos meses progresos notables (mediante la construcción de obras de envergadura en puentes de distintas características). El trabajo está a cargo de la Empresa Homaq.

En dicho tramo, dentro del partido de Mercedes, se ha realizado la construcción del inconcluso puente que la nueva vía de circulación exige sobre el arroyo Balta, y se ha activado también el puente a la altura de Gowland. Se han colocado varios pilotes y se sabe que este tendrá importantes características, ya que es el cruce de la ruta provincial 42, con la ruta nacional 5. Además, significa el acceso nuevo que tendrá el polo gastronómico de Tomás Jofré. Sería similar al puente en el que la ruta provincial cruza la 5 unos kilómetros más adelante, junto a la rotonda de acceso a Mercedes. En tanto, casi llegando a Altamira, se están realizando las obras para la construcción del paso elevado sobre los rieles del inactivo Ferrocarril Belgrano, con la continuidad del inmenso terraplén de tierra, construyéndose los pilotes centrales para sostener el trazado asfáltico sobre las vías del tren.



**Imagen 2. Obras en el tramo Mercedes - Olivera.**

En este marco, el paisaje está cambiando en la zona con la construcción de la Autopista, produciéndose además la revalorización de los terrenos tanto en el Partido de Mercedes como en Suipacha y Luján.

##### ***Autovía Luján – Carlos Casares.***

La Empresa Homaq, además de la obra anteriormente señalada, tiene un proyecto de iniciativa privada presentado en el Organismo de Control de las Concesiones Viales (OCCOVI), que consiste en la construcción, el mantenimiento, la administración y la explotación en concesión de un tramo de la actual Ruta Nacional 5, entre Luján y Carlos Casares en la provincia de Buenos Aires. La propuesta de la Autovía Luján – Carlos Casares fue aprobada por el Decreto N° 966/05 y declarada de interés público en

septiembre de 2006; habiéndose realizado la apertura de sobre para su licitación en Agosto de 2007.

Los trabajos involucrados se ejecutan en un plazo de concesión de 30 años, divididos en etapas, y en nueve secciones. En el primer tramo comprendido entre la intersección con la Ruta Provincial 47 en Luján y la Ruta Provincial 41, en Mercedes, y de 30 kilómetros aproximadamente, Homaq propone hacerse cargo del mantenimiento de las calzadas de la autopista actualmente en construcción con fondos nacionales. Además, el proyecto contempla la intervención, desde el kilómetro 98 en Mercedes, hasta el kilómetro 316,60, en Carlos Casares mediante la construcción de rotondas de acceso y colectoras pavimentadas en las travesías urbanas. Incluye además, entre otras obras, la variante Chivilcoy de 7 kilómetros de longitud para evitar que la autovía atravesase dicha ciudad.

Entre las obras previstas se encuentra el mantenimiento de la Autopista Luján – Mercedes -unos 30 kilómetros-, la construcción de la Autovía entre Mercedes y Bragado -aproximadamente unos 110 kilómetros de extensión-, y la posterior construcción de banquetas pavimentadas entre Bragado y Carlos Casares -100 kilómetros-. La inversión se calcula en unos 1.030 millones de pesos.

La importancia de esta obra reside, además de la generación de nuevos puestos de trabajo, en el fortalecimiento del desarrollo local y regional si se considera que el tránsito de esta ruta es de un millón y medio de usuarios por año. En este sentido, resulta fundamental para los distintos municipios que atravesará la autopista, al poder descomprimirse el tránsito, y por consiguiente disminuirse los tiempos de viaje y el índice de accidentes. Asimismo serán beneficiarios directos los productores agropecuarios de la zona centro y oeste de la provincia de Buenos Aires, que obtendrían mayor competitividad, al contar con una vía rápida y segura para transportar sus productos.

### ***Obra Hidráulica en la Cuenca del Río Lujan.***

La propuesta de la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas consiste en poner en marcha un "Estudio para elaborar un Plan Maestro Integral y el proyecto de obras de control de inundaciones y saneamiento ambiental en la Cuenca del Río Luján". Los trabajos a realizar abarcarán necesariamente una serie de estudios tendientes a la identificación y selección de las obras de infraestructura más adecuadas para solucionar los problemas de inundación y contaminación de la cuenca. Los 15 partidos que integran la cuenca son: Suipacha, Campana, Chacabuco, Escobar, Ex. De La Cruz, Gral. Rodríguez, José C. Paz, Luján, Malvinas Argentinas, Mercedes, Moreno, Pilar, San Andrés de Giles, San Fernando y Tigre.

Entre los objetivos a cumplir mediante la realización de este estudio pueden mencionarse: 1. Establecer la situación básica actual en los aspectos físicos, ecológicos, ambientales, institucionales, legales y socio-económicos. 2. Desarrollo de un cuadro de diagnóstico. 3. Definición de un PMI para el aprovechamiento y desarrollo sustentable de los recursos, morigerando los impactos de las inundaciones, conjuntamente con el planteo y análisis de Alternativas Estratégicas más convenientes para el desarrollo armónico de la cuenca. 4. Selección de las medidas estructurales y no estructurales a poner en marcha a corto y mediano plazo. 5. Desarrollo de un plan de acción para el control de la contaminación doméstica e industrial y de los residuos sólidos. 6. Plan de acción para el fortalecimiento institucional Municipal y del comité de cuencas.

Lo que se prevé es poder proyectar un plan de gestión hídrico -ambiental que pueda establecer distintas etapas de tratamiento con la finalidad de disminuir los efectos negativos de las inundaciones, así como también planificar como deben ser los futuros



desarrollos para ir minimizando y que no se vuelva a producir la misma problemática. En Diciembre del 2007, mediante el Decreto 3735/07, se aprueba el Plan Hidráulico Provincial (que aborda la problemática hidráulica diferenciando tres regiones: Área Metropolitana; Área Rural y Área Costera; y en particular plantea la realización de obras para las Cuencas del Río Luján; Río Reconquista; Río Matanza – Riachuelo; Río de La Plata; y Río Salado). Actualmente se cuenta con un pliego de bases y condiciones para realizar la licitación que permita contratar las tareas antes mencionadas.

### ***Plan Federal de Viviendas - Programa Bonaerense “Nuestra Casa”.***

En el año 2007, el Intendente Municipal de Suipacha firmó el Convenio en el cual acepta el Reglamento para la transferencia de fondos que generará el inicio de obra de las 100 viviendas del Plan Federal.

En Julio del 2008 fueron firmados los primeros convenios del Programa Bonaerense “Nuestra Casa”, en el marco de la **primera etapa del plan de viviendas para el interior bonaerense**. Esta primera etapa del programa involucra la construcción de 1144 viviendas en 47 distritos del interior, entre los que se encuentra el Partido de Suipacha, el cual se verá beneficiado con la construcción de 31 viviendas. El plan que lleva delante el Ministerio de Infraestructura bonaerense demandará en esta instancia una inversión de más de 131 millones de pesos y en total comprenderá la ejecución de cuatro mil unidades habitacionales.

Los beneficiarios podrán acceder a financiamiento para construir en terrenos propios o de las comunas viviendas que podrán ser amortizadas en 300 cuotas con una tasa de interés estimada en la mitad de las que se perciben en el mercado. El Instituto de la Vivienda de la Provincia financiará el 60 por ciento del monto del proyecto y quedará a cargo del beneficiario el aporte del terreno, aunque se aclaró que para un subprograma destinado a la Policía de la Provincia, el organismo dará el 100 por ciento de asistencia financiera.

Con este programa, que se complementa con el Plan Federal de Viviendas, se apunta a que los habitantes de la Provincia puedan contar con una vivienda propia, pero además a incrementar la creación de puestos de trabajo.

### **Obras a Nivel Local**

En relación a las *obras públicas* realizadas por el gobierno municipal en la ciudad de Suipacha, se ha concluido con diversas obras viales y de reordenamiento del tránsito entre las que cabe señalar:

- la refacción del badén de Padre Brady y Antártica;
- la instalación de lomos de burro en el camino que lleva a Lácteos Conosur;
- la restauración de la esquina Flia. Arzamendi y calle Balcarce;
- la semaforización de las calles Salta y Combate de San Lorenzo;
- el cambio a mano única de las calles Combate de San Lorenzo y Sarmiento;
- la implementación del control policial del tránsito; y
- la realización de empedrados en los suburbios de la ciudad de Suipacha.

El desarrollo del punto “Obras y proyectos urbanos o rurales a ejecutar” puede verse también en la Actividad 27 del Componente 4.

### 13.8. Servicios Sanitarios: Estado y Potencialidad de Carga de las Redes existentes considerando la posibilidad de Densificación. Caracterización de otros Servicios.

La provisión de los servicios urbanos es una variable significativa que permite reconocer los diferentes grados de consolidación de localidades y barrios, y también cuantificar y cualificar los "efectos útiles de aglomeración urbana". Se entiende por "servicio" a la red cloacal, agua corriente, gas natural, energía eléctrica domiciliar, pavimentación, recolección de residuos, alumbrado público, desagües pluviales, transporte público y teléfonos.

Si bien la cobertura de un servicio es el indicador más utilizado para medir de manera muy rápida las condiciones bajo las cuales el mismo se presta, y el universalmente considerado para la mayoría de las comparaciones de tipo internacional referidas a dicho nivel de servicio, presenta al mismo tiempo muchas limitaciones, ya que no expresa muy bien cómo están siendo servidos los usuarios, es decir, no permite caracterizar adecuadamente el nivel del servicio.

El indicador de disponibilidad de servicios básicos contribuye a determinar las condiciones de vida de la población. En este sentido, puede decirse que el 77.7% de la población del Partido tiene disponibilidad de agua corriente, mientras que el 51.2% de la población dispone de desagüe a red (cloacas). Estas cifras de cobertura de servicios básicos de infraestructura se encuentran por arriba del promedio a nivel provincial, que registra un 72.4% y 45.8% de su población abastecidos por agua de red y desagües cloacales, respectivamente (Tabla 36).

**Tabla 36. Población en Hogares según presencia de agua de red y desagüe a red.**

Población en hogares por presencia de servicio en el segmento. Año 2001									
Partido	Población en hogares (1)	Presencia de servicio en el segmento							
		Desagüe a Red (cloaca)				Agua de Red			
		Sí		No		Sí		No	
Total Prov.	13.697.898	6.270.013	45,8%	7.427.885	54,2%	9.920.748	72,4%	3.777.150	27,6%
Suipacha	8.810	4.508	51,2%	4.302	48,8%	6.842	77,7%	1.968	22,3%

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2001.

En el Partido de Suipacha, el servicio de agua potable es provisto por la Cooperativa de agua potable y otros servicios públicos de Suipacha, mientras que el servicio de colección de líquidos cloacales es brindado por la Empresa Aguas Bonaerenses. Cabe señalar que la población rural no cuenta con servicio de agua corriente ni de desagües cloacales.

**Tabla 37. Hogares según Servicio Sanitario del Partido de Suipacha.**

Servicio Sanitario. Suipacha			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
Inodoro con descarga y desagüe a red pública	752	28	28
Inodoro con descarga y desagüe a cámara séptica	825	31	60
Inodoro con descarga y desagüe a pozo ciego	825	31	91
Inodoro sin descarga o sin inodoro	244	9	100
<b>Total</b>	<b>2646</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2001.

Si se analiza el total de hogares del Partido según presencia del servicio sanitario, puede observarse que un 28% de los hogares posee inodoro con descarga de agua y desagüe a red pública; un 31% posee inodoro con descarga de agua y desagüe a cámara séptica;

un 31% posee inodoro con descarga de agua y desagüe a pozo ciego y un 9% posee inodoro sin descarga de agua o no posee inodoro (Tabla 37).

Asimismo, la provisión y procedencia del agua para beber y cocinar en el Partido de Suipacha, según se realice por cañería dentro de la vivienda, fuera de la vivienda pero dentro del terreno y/o fuera del terreno, puede resumirse en los siguientes guarismos: un porcentaje elevado de las viviendas (89%) recibe el agua por cañería dentro de las mismas, mientras que un muy bajo porcentaje (1%) se aprovisiona de dicho recurso por fuera del terreno (Tabla 38).

**Tabla 38. Provisión de Agua Potable en Viviendas del Partido. 2001.**

Provisión de agua en vivienda			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
Por cañería dentro de la vivienda	2297	89	89
Fuera de la vivienda pero dentro del terreno	274	11	99
Fuera del terreno	23	1	100
<b>Total</b>	<b>2594</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2001.

Si se analiza el déficit de agua potable en los distintos barrios de la ciudad, puede verse que la mayoría de los barrios están abastecidos en su casi totalidad por el servicio, a excepción del borde este de la ciudad, y principalmente en los extremos periurbanos norte y sur donde se encuentran los déficits más importantes.

En ninguno de los barrios se llega a observar un déficit total del mencionado servicio, siendo el barrio Renacimiento el que concentra el mayor porcentaje de su población sin agua de red, mientras que se encuentra un déficit menor en el barrio Suipacha Chico. También es de mencionar el déficit en los barrios Del Unto y Las 14 Provincias y en el barrio Costa Brava. Por el contrario, en el barrio Fonavi el servicio de agua potable cubre a la totalidad de sus habitantes.

En relación al déficit de desagües cloacales a red en los distintos barrios de la ciudad, puede apreciarse que el área de cobertura del servicio es sensiblemente menor que la de agua potable, con una cobertura casi total en los barrios centrales. El déficit se comienza a notar en la mayoría de los sectores periurbanos y se acentúa en los bordes este y oeste. Pero el déficit más importante en este caso se encuentra, al igual que con el agua, en las zonas sur y norte de la ciudad. En este caso tampoco se observa un déficit total en ninguno de los barrios, mientras que sí se encuentra un déficit importante en los barrios Renacimiento y Costa Brava. Al igual que en el caso del agua de red, en el Fonavi el servicio de cloacas cubre a la totalidad de sus habitantes.

En síntesis, puede señalarse que el mayor déficit de la ciudad en ambos servicios se localiza en barrios que aún presentan cierta dispersión en los asentamientos, con una baja densidad y relativo alejamiento del centro.

En relación al servicio de gas natural, el mismo es provisto por la Cooperativa COESA, de Electricidad, otros Servicios y Obras Públicas de Suipacha -subdistribuidor aprobado por ENARGAS-. Según datos del último censo (2001), en el Partido un 67.6% de la población está cubierta por el servicio de gas de red; cifra inferior al promedio del total de la Provincia de Buenos Aires que presenta un 75.7% de su población abastecida por este servicio. Cabe destacar que ni la localidad de General Rivas ni la población rural del partido cuentan con este servicio.

Si analizamos el déficit en los distintos barrios de la ciudad de Suipacha, vemos que el área de cobertura del servicio de gas de red es similar a la del agua corriente, con una cobertura casi total en la mayoría de los barrios, a excepción de los sectores periurbanos del borde este y de los extremos sur y norte donde el déficit es más importante.

Por su parte, en el caso de la energía eléctrica de red, cuya provisión se encuentra a cargo de la Empresa Distribuidora de Energía Norte S.A., la cobertura alcanza un porcentaje más elevado de la población de Suipacha. Al respecto, el 79.1% de los habitantes se encuentran abastecidos por este servicio. Al igual que en el servicio de gas natural, las cifras a nivel local resultan inferiores a las correspondientes a nivel provincial, alcanzando la cobertura de energía eléctrica en este último caso a un 96.7% del total de su población (Tabla 39).

**Tabla 39. Población en Hogares según presencia de gas de red y energía eléctrica de red.**

Población en hogares por presencia de servicio en el segmento. Año 2001									
Partido	Población en hogares (1)	Presencia de servicio en el segmento							
		Gas de Red				Energía eléctrica de Red			
		Sí		No		Sí		No	
Total Prov.	13.697.898	10.365.709	75,7%	3.332.189	24,3%	13.239.206	96,7%	458.692	3,3%
Suipacha	8.810	5.956	67,6%	2.854	32,4%	6.965	79,1%	1.845	20,9%

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2001.

Por su parte, el servicio telefónico está a cargo de la Empresa Telefónica de Argentina S.A. desde noviembre de 1990, totalizando a fines de la década del '90 (último año del que se dispone de datos fehacientes) unos 1.139 abonados. La misma empresa está a cargo en la localidad de Gral. Rivas donde mantiene un servicio de cabinas públicas. En este sentido, si se analiza la población cubierta por servicio de teléfono público, es decir, aquella que se localiza a menos de 300 metros (3 cuadras) a la redonda del emplazamiento de un teléfono público o semipúblico, la misma alcanzaría a un 61.7% del total de la población del Partido (Tabla 40).

**Tabla 40. Población en Hogares según presencia de Teléfono Público**

Población en hogares por presencia de servicio en el segmento. Año 2001					
Partido	Población en hogares	Presencia de servicio en el segmento			
		Teléfono Público (1)			
		Sí		No	
Total Prov.	13.697.898	10.947.718	79,9%	2.750.180	20,1%
Suipacha	8.810	5.433	61,7%	3.377	38,3%

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2001.

Nota: (1) Refiere a la "existencia en el segmento de teléfono público o semipúblico a menos de 300 metros (3 cuadras)" a la redonda, teniendo como referencia el centro del segmento.

En relación a las obras y el mantenimiento en las calles de la ciudad de Suipacha lo realiza directa el municipio. Estas obras han tenido y tienen mucha preponderancia en la ciudad, con permanentes ampliaciones de la red, que hoy cubre gran parte de la planta urbana. Según datos del último censo (INDEC, 2001), el 60.9% de la población de la ciudad de Suipacha vive sobre calles pavimentadas, y el 39.1% restante vive sobre calles de tierra -las cuadras de tierra, algunas de ellas sin abrir y en los barrios más alejados, presentan muy poca o ninguna población frentista- (Tabla 41).

Si se analiza el déficit de pavimentación al interior de la ciudad, puede observarse que cuenta con el servicio la zona centro y los barrios adyacentes. Sin embargo, a medida que nos alejamos de las áreas céntricas y más densamente pobladas, los barrios cuentan con pocas a ninguna cuadra pavimentada a excepción de los caminos de acceso a la planta urbana.

**Tabla 41. Población en Hogares según presencia de Pavimento**

Población en hogares por presencia de servicio en el segmento. Año 2001					
Partido	Población en hogares	Presencia de servicio en el segmento			
		Pavimento (1)			
		Sí		No	
Total Prov.	13.697.898	10.897.770	79,6%	2.800.128	20,4%
Suipacha	8.810	5.361	60,9%	3.449	39,1%

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2001.

Nota: (1) Refiere a la "existencia en el segmento de al menos una cuadra pavimentada".

Por último, el servicio de recolección de residuos domiciliarios, que se encuentra a cargo del Municipio, presenta una cobertura del 67% del total de la población del Partido (Tabla 42). La situación actual de la gestión de residuos está en una etapa intermedia de desarrollo. La recolección de residuos es eficiente y se cumple regularmente, con personal y equipamiento Municipal tanto en la Ciudad de Suipacha como en la localidad de Gral. Rivas. El servicio de recolección de residuos se presta en todo el radio urbano de los lugares antes mencionados, con excepción de los sectores periféricos.

**Tabla 42. Población en Hogares según presencia de Recolección de Residuos.**

Población en hogares por presencia de servicio en el segmento. Año 2001									
Partido	Población en hogares (1)	Presencia de servicio en el segmento							
		Recolección de Residuos (2)				Transporte Público (3)			
		Sí		No		Sí		No	
Total Prov.	13.697.898	12.779.392	93,3%	918.506	6,7%	11.460.214	83,7%	2.237.684	16,3%
Suipacha	8.810	5.901	67,0%	2.909	33,0%	3.459	39,3%	5.351	60,7%

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2001.

Notas: (1) Se excluye la población censada fuera de término y la que vive en la calle.

(2) Refiere a la "existencia en el segmento de servicio regular de recolección de residuos (al menos 2 veces por semana)".

(3) Refiere a la "existencia de transporte público a menos de 300 metros (3 cuadras)" a la redonda, teniendo como referencia el centro del segmento.

Los residuos generados son pueden clasificarse de la siguiente forma: doméstico, comercial, de construcción y demolición, de servicios municipales, institucionales e industriales. El volumen de residuos generados diariamente es de aproximadamente 5 Toneladas, no sufriendo mayores modificaciones esta cantidad. La recolección de residuos sólidos urbanos se realiza con camión compactador, de domingos a viernes.

Es intención de este Municipio poder concretar a corto plazo la recuperación de residuos para su reutilización, a esos efectos está próximo a construirse un galpón donde se intentará comenzar con una experiencia piloto de separación de residuos.

En síntesis, y partiendo de considerar que la localización diferencial en el territorio de la población conduce a diferentes niveles de accesibilidad a los denominados bienes urbanos -infraestructuras, equipamientos y servicios-, resultando en la integración o exclusión de los individuos al espacio urbano, puede señalarse que particularmente en el área de los servicios de infraestructura, resulta necesario contar con un Programa de promoción, gestión e inversión pública en obras básicas y mantenimiento de los servicios de agua corriente, desagües pluviales y cloacales, gas natural, calles pavimentadas, semaforización y señalización, alumbrado público, arbolado urbano y espacios públicos, etc., ordenado en prioridades por el beneficio social que generan, medido ya sea en cantidad de beneficiarios directos o en beneficio integral para la comunidad (obras troncales, etc.) y evaluado en la disposición y posibilidad de la propia comunidad para afrontarlo.



Para poder dar respuesta al déficit presente en la cobertura de los distintos servicios básicos analizados, resulta necesario -a partir del conocimiento de los niveles de dispersión o consolidación de la ciudad- identificar y dimensionar el déficit en los distintos barrios de la ciudad y sectores del partido -cantidad de población que efectivamente hoy demanda cada uno de los servicios-, evaluando técnicamente las posibilidades de resolverlo, al mismo tiempo que fijando criterios para decidir prioridades en función del beneficio social que produce la respuesta y su factibilidad económica.

### **13.9. Uso del Suelo Real, Caracterización del Estado Parcelario y del Mercado de Suelo Urbano.**

En las primeras décadas del Siglo XX se consolida la ciudad con la creación de distintas Instituciones Públicas y privadas y más equipamientos urbanos para la educación y la salud. La consolidación de la ciudad vino aparejada con la provisión de infraestructura básica (principalmente electricidad, telefonía y las primeras cuadras de pavimento) y la materialización de numerosos equipamientos urbanos (escuelas, clubes, bibliotecas y otras Instituciones).

La pavimentación de la Ruta Nacional N°5 en la década del '60, que vincula la ciudad con Mercedes y Chivilcoy, dio un vigoroso impulso a Suipacha que consolidó en esos años su estructuración interna. Posteriormente la pavimentación de varias calles que terminan de conformar la trama urbana y el completamiento de los servicios de infraestructura básica en la presente década consolidan el carácter de la ciudad y su entorno microregional.

La planta urbana más conformada se halla delimitada en su borde Sur por la Ruta Nac. N°5, donde se producen los principales accesos a la ciudad a través de las calles Cte. de San Lorenzo y Luis Brady. La salida norte de la ciudad hacia la Ruta Prov. N°46 que la vincula con Gral. Rivas, se produce por la calle Balcarce.

La ciudad se halla atravesada por el ramal ferroviario que la vincula con Mercedes y Chivilcoy, delimitando dos sectores bien identificables:

- El sector al norte de las vías, que es la zona más consolidada de la ciudad, concentrando en su microcentro la suma de actividades comerciales, institucionales y administrativas, la estación ferroviaria hacia el oeste (que fue el primer motor del desarrollo urbano) y hacia los bordes (barrios de menor consolidación y conjuntos habitacionales). La no existencia de barreras físicas ha permitido que la expansión urbana más reciente de la ciudad se haya producido hacia el norte y nordeste de la planta urbana.
- El sector al sur de las vías, denominado Suipacha Chico, que llega prácticamente urbanizado hasta el límite de la Ruta Nacional N°5, de menor consolidación, con usos preponderantemente residenciales, aunque se destaca la actividad de servicios de ruta en este borde y otros usos comerciales y de servicios en las calles de acceso a la ciudad. Su desarrollo ha sido más reciente y se ha estructurado en torno a estos canales de acceso a la ciudad (Cte. de San Lorenzo y Luis Brady), que tienen continuidad luego del cruce de las vías hacia el microcentro y la plaza central de la ciudad.

De acuerdo a los accesos, sistemas de movimiento y a la estructura vial jerarquizada, se observa que la microregión que conforman la ciudad, las chacras y minifundios que la rodean y abastecen, se estructuran centralmente a través del eje sudeste – noroeste, desde la Ruta Nacional N°5, pasando por la ciudad y su vinculación con la Ruta Provincial N°43. Hacia los bordes sudoeste y nordeste se encuentran más próximas

zonas de quintas y chacras alternándose con usos urbanos, que son sectores considerados de expansión.

La localización de la estación ferroviaria generó una primera consolidación de la ciudad entre esta y la plaza central, estructurándose un área concentradora de actividad comercial, institucional y administrativa entre las calles 1º de Mayo, Luis Brady, Santa Fe y Sarmiento, que tiende a equilibrarse por la centralidad que ejerce el área comercial – administrativa adyacente a la plaza central, que se transforma en el espacio público referente de encuentro urbano y sirve de marco a las instituciones más significativas de la ciudad.

Esta organización tiene una leve tendencia de crecimiento hacia el noroeste, principalmente por Balcarce y Luis Brady, que son las calles pavimentadas que tienen continuidad hacia ese sector.

El crecimiento poblacional de la ciudad se ha dado en distintos procesos hacia sus bordes, Costa Brava y barrio Fonavi al oeste, Suipacha Chico hacia el sur, observándose otros asentamientos más espontáneos y dispersos de sostenido crecimiento hacia el norte de la ciudad (Barrio Las 14 Provincias).

La población de la ciudad de Suipacha se distribuye en 7 barrios. Si sólo consideráramos el territorio que tiene características urbanas o periurbanas, sintetizado en barrios con identidad propia, Suipacha tiene una superficie bruta aproximada de 329 has y una superficie privada o neta de 241,4 has. (73,4% del total). Contaba en 1991 con una población de 5.932 personas, distribuidas en 1.961 viviendas (a un promedio de 3 hab./vivienda). En 2001 la población asciende a 7.149 habitantes, distribuidos en 2.646 viviendas (2.7 hab./viv.) asentadas en 232 manzanas de uso mixto (residencial, comercial, institucional), con un promedio de 28,4 habitantes por manzana con propiedad privada y 9,8 viviendas por manzana. La densidad bruta del área es de 20 habitantes por hectárea y la densidad neta de 27,3 habitantes por hectárea.

Los 7 barrios -Centro; Suipacha Chico; Renacimiento; Las 14 Provincias; Del Unto; Fonavi; Costa Brava- con que cuenta la ciudad tienen características netamente urbanas, aunque con distintos grados de consolidación.

Los barrios de borde, con terrenos vacantes que superan el 50% del total de parcelas y de más reciente ocupación, son los que se encuentran en el extremo nordeste (Las 14 Provincias y Renacimiento). Los sectores al sur de las vías del ferrocarril (Suipacha Chico) y en borde oeste (Costa Brava) tienen entre un 25% y un 30% de sus parcelas vacías. A medida que nos acercamos al área central crece el nivel de consolidación. El sector al norte de la misma (barrio Del Unto), de características preponderantemente residenciales tiene cerca del 20% de sus parcelas vacías. El Centro, con preponderancia de usos mixtos, y alto nivel de consolidación dispone de menos del 10% de sus parcelas vacantes. Finalmente, el barrio Fonavi, con un uso intenso del suelo urbano y la vivienda, carece de terrenos vacantes.

De acuerdo a su estructura morfológica, social y de uso se visualizan:

1) Un área centro consolidada, concentradora de servicios e instituciones, con una fuerte densificación de la línea municipal en viviendas de una y dos plantas. Este sector reúne en el 15% de la superficie urbana y el 22.5% de la población de la ciudad. Tiene una proporción de habitante por vivienda bastante inferior al promedio y las proporciones de habitante por manzana, vivienda por manzana y densidad bruta y neta son en general mayores al promedio, lo que indica su alto grado de consolidación.

2) Un sector adyacente al área central, también consolidado en su morfología, con perfiles de una o dos plantas y tipologías heterogéneas, en su uso, en general residencial de viviendas individuales en lote propio, y con un uso comercial y de servicios propios del barrio. En su antigüedad y grado de consolidación, parte densifican la construcción hasta la línea municipal, parte se retiran y dejando pequeños jardines al frente, y en una pequeña proporción aún permanecen terrenos vacantes. Este sector (barrio Del Unto) reúne en el 7% de la superficie urbana y el 9.4% de la población de la ciudad. Tienen una proporción de habitantes por vivienda inferior al promedio, y las proporciones de habitante por manzana, vivienda por manzana, densidad bruta y neta son en general superiores al promedio, lo que también los ubica como barrios consolidados.

Hasta aquí el análisis marca particularidades de los sectores más consolidados de la ciudad, cuyo denominador común es justamente ese ya que hoy concentran las instituciones, los comercios, los servicios y la mayoría de los servicios de infraestructura (agua corriente, cloacas, gas, pavimentos, alumbrado público, barrido y la recolección de residuos).

3) Conjuntos habitacionales en lote propio que caracterizan al barrio Fonavi. Este barrio reúne sólo el 1,7% de la superficie de la ciudad pero el 7.3% de la población. Tiene una relación habitante por vivienda bastante superior al promedio, como las proporciones habitantes por manzana, viviendas por manzana y densidades neta y bruta que también son superiores al promedio, lo que muestra el uso intensivo de la manzana y de la vivienda.

4) En otros barrios que se sitúan hacia los bordes de la planta urbana y más dispersos, se alterna la vivienda individual en lote propio con mayor cantidad de terrenos vacantes, en general caracterizados por el intenso uso residencial y la presencia de algunos equipamientos urbanos y de servicios. Estos barrios (Suipacha Chico y Costa Brava) reúnen en el 45,1% de la superficie urbana y concentran el 36.4% de la población de la ciudad. Tienen una proporción de habitantes por vivienda similar al promedio, y las proporciones de habitante por manzana, vivienda por manzana, densidad bruta y neta son similares o levemente superiores al promedio, que los sitúa como barrios consolidados aunque con algún nivel de dispersión.

5) Por último, los barrios más de borde localizados en el extremo nor-noroeste de la planta urbana, con un nivel mayor de dispersión, menor cobertura de servicios, pero con identidad: Las 14 Provincias y Renacimiento. Estos barrios reúnen en el 31,7% de la superficie urbana y el 24.4% de la población de la ciudad. La relación habitantes por vivienda es levemente superior al promedio, sin espacios verdes conformados y las proporciones de habitante por manzana, vivienda por manzana, densidad bruta y neta son inferiores al promedio, lo que los ubica como barrios en proceso de consolidación, con cierto índice de dispersión, que se acentúa en su zona de chacras.

### **Situación de la Vivienda**

Del total de hogares particulares en 2001 (2646), 2206 son casas denominadas "tipo A" es decir con cañería embutida, retrete con descarga de agua y piso que no sea de tierra, y 20 son departamentos de características semejantes; juntos reúnen el 86% del total de viviendas ocupadas; el 14% restante, o son del "tipo B" (286) -carecen de cañería embutida o de retrete con descarga de agua o tienen piso de tierra o reúnen dos o los tres factores- o son ranchos y casillas (70) o no fueron relevados y por lo tanto se desconocen (52) (Tabla 43).

**Tabla 43. Tipo de Vivienda**

<b>Tipo de vivienda. Suipacha</b>			
<b>Categorías</b>	<b>Casos</b>	<b>%</b>	<b>Acumulado %</b>
Casa tipo A	2206	85	85
Casa tipo B	286	11	96
Rancho	49	2	98
Casilla	21	1	99
Departamento	20	1	100
Pieza/s en inquilinato	7	0	100
Local no construido para habitación	5	0	100
<b>Total</b>	<b>2.594</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. INDEC.

En relación al régimen de tenencia, un 29% de los hogares de Suipacha censados en 2001 no son propietarios de su vivienda, divididos en un 9% de inquilinos y un 20% de ocupantes por relación de dependencia, cesión, préstamo, intrusión u otra situación. Del total de hogares que son propietarios, un 69% lo es de la vivienda y el terreno y un 2% lo es sólo de la vivienda (Tabla 44).

**Tabla 44. Régimen de Tenencia**

<b>Régimen de Tenencia</b>			
<b>Categorías</b>	<b>Casos</b>	<b>%</b>	<b>Acumulado %</b>
Propietario de la vivienda y terreno	1822	69	69
Propietario sólo de la vivienda	54	2	71
Inquilino	249	9	80
Ocupante por préstamo	188	7	87
Ocupante por trabajo	259	10	97
Otra situación	74	3	100
<b>Total</b>	<b>2.646</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: INDEC, 2001.

Si revisamos la antigüedad de la vivienda en el partido a cifras de 1998 para medirlo por décadas, el 6,8% tiene menos de 10 años (en realidad, son las 201 viviendas que se construyeron en la ciudad de Suipacha el período censo '91 - relevamiento '98) y 352 tienen entre 10 y 20 años, que son las viviendas construidas en el período '80-'91, que incidían en un 11,3% del total, las viviendas entre 20 y 30 años son 494, el 15,8% del total, las viviendas entre 30 y 50 años son 767 el 24,6%, y las de más de 50 años, son 1.297, el 41,7%. Es decir que alrededor del 66% del parque construido tiene más de 30 años.

Si se compara el ritmo de crecimiento de la población del partido con el de la vivienda en los períodos 1991-1998 y 1998 -2001, puede observarse que el primero es menor (11% y 9% respectivamente) que el segundo (15% y 17% respectivamente). Estos datos nos indican que en los últimos años en el partido de Suipacha se ha incrementado el ritmo de construcción de viviendas, reduciéndose el déficit estructural de viviendas desde 1991.

Si analizamos en particular la planta urbana de Suipacha, en la que al igual que en la distribución de la población, la evaluación se hace en función de la estructura barrial, las viviendas relevadas en 2001 suman unas 2646 (Tabla 45).

Se observa que en el área Centro se concentra el 23% de la vivienda de la ciudad (22,5% de la población), con una relación habitante por vivienda inferior al promedio de la ciudad debido a la terciarización del sector.

**Tabla 45. Evolución de las Viviendas en el Área Urbana. 1991- 2001.**

Barrio	Viviendas		
	1991	1998	2001 (*)
Centro	640	615	610
Suipacha Chico	695	778	804
Renacimiento	60	67	108
Las 14 Provincias	198	361	530
Del Unto	150	190	249
Fonavi	114	114	190
Costa Brava	104	137	154
<b>TOTAL</b>	<b>1961</b>	<b>2262</b>	<b>2646</b>

Fuente: Elaboración Propia en base a datos del INDEC, 2001.

Nota: (\*) Datos 2001 estimados mediante proyección lineal.

En sectores consolidados que complementan esta área (barrio Del Unto) se concentra el 9% del total (9,4% de la población), con una relación de habitantes por vivienda en semejante al promedio.

En los barrios de características residenciales y que se sitúan hacia los bordes de la planta urbana y algo más dispersos (Suipacha Chico y Costa Brava) se concentra el 36% de la vivienda (36.6% de la población), con una relación 2.7 y 2.8 habitantes por vivienda, respectivamente (Gráfico 3). En los barrios donde la participación de conjuntos habitacionales es alta (Fonavi) se concentra el 7% de la vivienda (7,3% de la población), con una relación de habitantes por vivienda superior al promedio.

Finalmente, en los barrios ya más de borde localizados en el extremo nor-nordeste de la planta urbana, con un nivel mayor de dispersión, menor cobertura de servicios, pero con identidad (Renacimiento y Las 14 Provincias) se concentra el 24% de la vivienda (24.4% de la población) con una relación habitante/vivienda similar al promedio (Tabla 46).

**Tabla 46. Viviendas Relevadas en el Área Urbana. 2001**

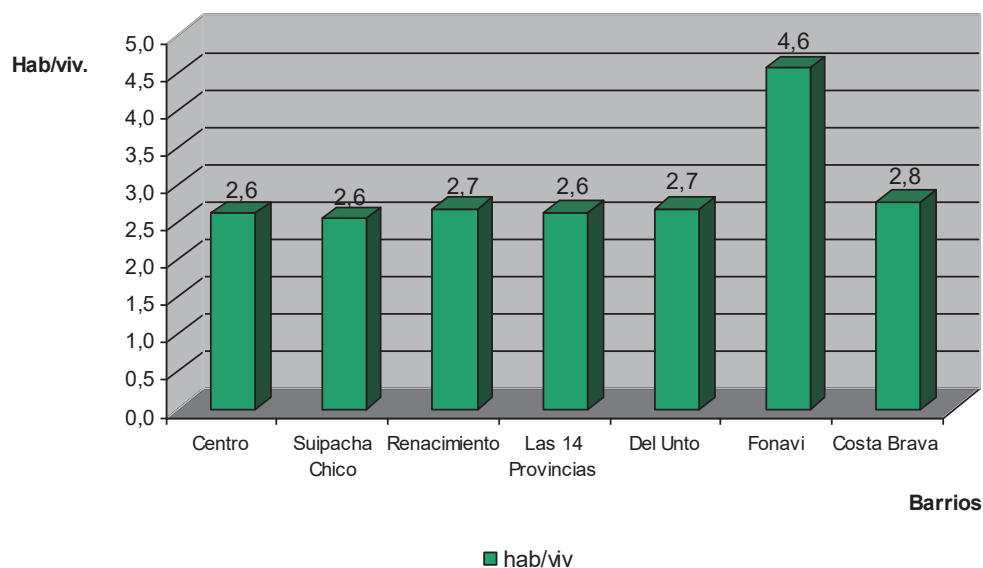
Nº	Barrio	Año 2001 (*)				
		Población		Vivienda		
		Cant.	%	Cant.	%	hab/viv
1	Centro	1610	22,5%	615	23%	2,6
2	Suipacha Chico	2170	30,4%	850	32%	2,6
3	Renacimiento	292	4,1%	109	4%	2,7
4	Las 14 Provincias	1450	20,3%	550	21%	2,6
5	Del Unto	675	9,4%	252	10%	2,7
6	Fonavi	520	7,3%	114	4%	4,6
7	Costa Brava	432	6,0%	156	6%	2,8
<b>TOTAL Suipacha Ciudad</b>		<b>7149</b>	<b>100%</b>	<b>2646</b>	<b>100%</b>	<b>2,7</b>

Fuente: Elaboración Propia en base a datos del INDEC, 2001.

Nota: (\*) Datos 2001 estimados mediante proyección lineal.



**Gráfico 3. Relación habitante/vivienda por barrio. 2001.**



Fuente: Elaboración Propia en base a datos INDEC, 2001.

### Disponibilidad, rendimiento y valor de la tierra urbana

La ciudad de Suipacha tiene un total de 3.431 parcelas urbanas, de las cuales 983, el 28,7% se encuentran vacías<sup>67</sup>. La oferta casi total de los servicios de infraestructura coincide con las zonas más consolidadas, donde vive el 40% de la población de la ciudad. La escasez de parcelas vacías en el sector (cerca del 10%) muestra el grado de consolidación de la zona, sin embargo, un análisis particularizado de la oferta de parcelas vacías de cada barrio conjugado con el modo de vida generalizado en Suipacha, de uso residencial de una vivienda por lote, y la poca renovación urbana, indicará los sectores donde se localizará el crecimiento de la ciudad en los próximos años por iniciativa privada. La disponibilidad de servicios de infraestructura, sociales, y comerciales indicará la calidad de vida ofertada y el valor de esa tierra indicará el tipo de construcción y el perfil de las futuras demandas de esos servicios.

Analizado puntualmente, ciertos barrios parecieran encabezar la oferta de parcelas vacías a pesar de su grado de consolidación, esto es debido en muchos casos a la extensión del barrio, donde el número total de parcelas es tan importante que aún una escasa oferta representa un número aisladamente significativo. Barrios con cierta consolidación y extensión como Suipacha Chico y Costa Brava tienen entre el 25% y el 30% de parcelas vacías que en conjunto representan el 42% del total. Estos porcentajes suben a medida que nos acercamos a las zonas de borde nor-nordeste, donde se alternan las chacras y quintas con usos residenciales, con más de la mitad de sus parcelas vacías.

Sin embargo, analizando globalmente el tema y agrupando los barrios por su grado de consolidación, el panorama es mucho más claro. En el barrio Fonavi, conformado por conjuntos habitacionales, no hay oferta de terrenos vacantes, es decir que su ocupación es plena. El Centro y el barrio adyacente Del Unto presentan un alto grado de consolidación, con un total de 114 parcelas vacías, el 11% del total de la oferta de la Ciudad y el 10% del total de sus propias parcelas. Si bien existe alguna disponibilidad de

<sup>67</sup> Fuente: Datos extraídos del Diagnóstico Urbano del Partido Suipacha realizado por la DAM, UNLP en el año 1998.

terrenos vacantes, su transformación se producirá fundamentalmente a partir de renovación urbana traducida en un cambio de uso o en un uso mucho más intenso del espacio.

Otros barrios también cercanos al área centro, aunque situándose hacia los bordes de la planta urbana y un poco más dispersos (Suipacha Chico y Costa Brava), están terminando su completamiento, con una oferta de unas 416 parcelas, el 42,3% del total de la oferta de la Ciudad y cerca del 30% del total de sus propias parcelas (Tabla 47).

En estas áreas medianamente consolidadas, no del todo servidas, se localizará parte del natural crecimiento de la mancha urbana y seguramente la extensión en la provisión de servicios de infraestructura y también sociales (salud, seguridad, educación, asistencia, recreación y cultura, etc.).

Finalmente en los barrios ya más de borde localizados hacia el borde nor-nordeste de la planta urbana, con un nivel mayor de dispersión, menor cobertura de servicios, pero con identidad (Renacimiento y Las 14 Provincias), en los inicios del proceso de consolidación, con una visible oferta real y potencial de tierra (el 46% del total y más del 50% de parcelas vacías respecto a las propias), son y serán uno de los territorios “problema” de la próxima década, por su distancia a la frontera de los servicios, y por el alto costo para poder proveerlos a una población tan dispersa, que sin embargo crece a un ritmo más acelerado que otros sectores de la ciudad, justamente por la mayor oferta de terrenos vacantes a un precio mucho menor que las áreas centrales de la ciudad. Esto impone la necesidad de fijar un criterio racional para el estudio, la promoción, o eventual aprobación de propuestas de nuevos loteos.

En relación a los valores económicos de la tierra urbana, puede observarse la diferencia en el costo de los lotes según la incidencia de los indicadores urbanos que fija la normativa vigente, la existencia de servicios, la accesibilidad y en términos globales de la calidad de vida que propone el entorno (Gráfico 4).

En la zona del centro, cercana a la Plaza central, el valor del m<sup>2</sup> de tierra es de los más elevados de la ciudad, considerándose a este valor como valor de referencia. Los terrenos en la zona al sur de las vías del ferrocarril (Suipacha Chico), sobre calles pavimentadas, con buena provisión servicios de infraestructura y poca disponibilidad de terrenos vacantes, tienen valores cercanos al 70% del valor de referencia.

Los terrenos de los barrios al norte y al este del centro (Del Unto y Costa Brava) con buena provisión de servicios y aún escasa disponibilidad de parcelas vacantes, varían entre un 50% y un 43%, respecto al valor de referencia.

Los terrenos pertenecientes a barrios de borde (Renacimiento), con alguna falencia en infraestructura de servicios y con cierta oferta de terrenos vacantes tienen valores de alrededor del 35% del valor de referencia.

Por último, los terrenos de barrios o sectores de barrio en proceso de consolidación de carácter periurbano (Las 14 Provincias), prácticamente sin servicios, donde se concentra la mayor parte de la oferta de lotes vacantes, tienen valores que no superan el 30% del valor de referencia.

El valor y la disponibilidad de tierra vacante, así como la densidad baja que permite el código, indican que estos últimos tipos de terrenos son los que absorberán la mayor parte del crecimiento de la vivienda individual de residencia permanente en lote propio de la ciudad. El panorama no es alentador, dado la poca oferta de los servicios de agua y

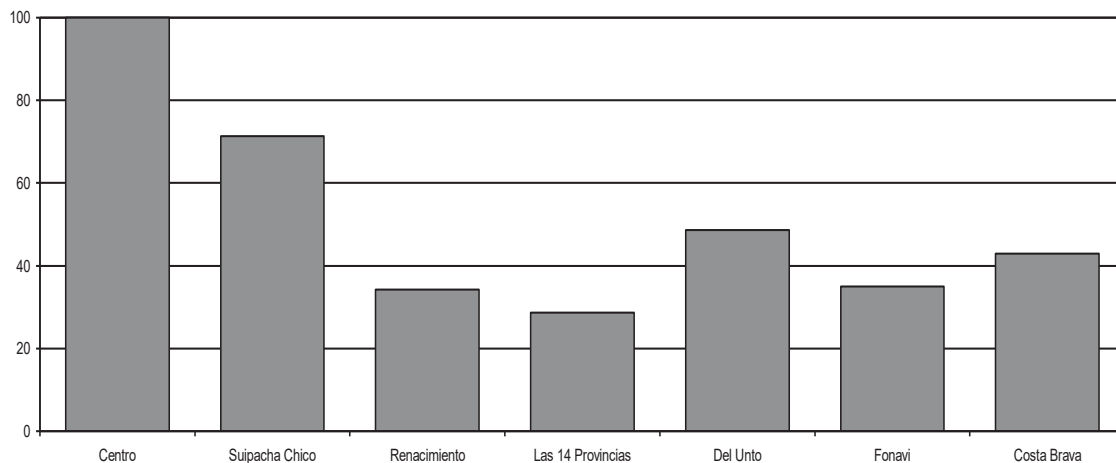
cloacas, así como de alumbrado público y pavimento; que requieren de criterios racionales de crecimiento, fijando las prioridades en función de la densidad de frentistas y para el caso del pavimento determinando la jerarquía de la calle como promotora del desarrollo barrial (acceso a los servicios de salud, educación y seguridad, conveniencia para el asentamiento de comercios, servicios comerciales e instituciones, etc.)

**Tabla 47. Área Urbana: Parcelas Existentes y Parcelas Vacías.**

BARRIOS	Frentistas	Parcelas Urbanas	%	Parcelas Vacías	%	% Vacías/ Total Barrio
Centro	964	769	22,4	69	7	9
Suipacha Chico	1.318	1221	35,6	367	37,3	30,1
Renacimiento	139	138	4	69	7	50
Las 14 Provincias	796	752	21,9	384	39,1	51,1
Del Unto	262	240	7	45	4,6	18,8
Fonavi	116	114	3,3	0	0	0
Costa Brava	200	197	5,7	49	5	24,9
<b>SUIPACHA Ciudad</b>	<b>3.795</b>	<b>3431</b>	<b>100</b>	<b>983</b>	<b>100</b>	<b>28,7</b>

Fuente: DAM, 1998

**Gráfico 4. Valor de la Tierra Urbana en la Ciudad de Suipacha (en % respecto a valor de referencia)**



Fuente: DAM, 1998.

## Espacios Verdes.

En el centro de la ciudad se localiza como espacio verde planificado la plaza Balcarce, que con su invaluable historia, se transforma en el espacio público referente de encuentro urbano y sirve de marco a las instituciones más significativas de la ciudad. Con el paso del tiempo se le fueron incorporando diversos elementos, siendo varios los cambios que pueden reconocerse desde su creación: desde su forestación hasta los diversos tipos de iluminación, que destacan su fisonomía, también cuenta con diversos bancos de madera que sirven para el solaz y esparcimiento en época estival y dos pérgolas.



**Imagen 3. Plaza Principal - "Plaza Balcarse".**

También se encuentran las plazas Almirante Brown frente a la estación de trenes, y Rosario Suárez emplazada en la Manzana N° 1 de la ciudad de Suipacha, entre las calles Córdoba, Santa Fé, Leonor Maturana y Crucero General Belgrano del Barrio Las Catorce Provincias. Esta plaza, ubicada al norte de la planta urbana, y a cuatro cuadras de la Plaza Principal, goza de un ambiente más tranquilo, sin tanta congestión en sus calles de borde, y de carácter más barrial.

A esto hay que sumarle algunas plazoletas localizadas en otros barrios, como ser el parque Club de Leones (en Suipacha Chico), parque de La Virgen (en el acceso desde la ruta 5), parque Freire (en Costa Brava), parque Sarmiento (próximo a la estación), y parque Belgrano (en el barrio Centro).

A pesar de no existir otros espacios verdes planificados, las características morfológicas de la ciudad, con vivienda en lote propio, muchas retiradas de la línea municipal, con tamaños de parcela adecuados, y con alternancia con zonas de chacra en sus bordes, permiten un uso intenso del espacio verde, aún cuando el mismo sea privado. Además la presencia de los diferentes clubes sociales y deportivos aporta una variada y distribuida provisión de espacios abiertos, equipados para la recreación y la práctica deportiva, muchos de ellos de acceso público.



**Imagen 4. Parque Municipal.**

Es de destacar la importante forestación con que cuentan las plazas y plazoletas, como así también el arbolado de las calles y avenidas.

Asimismo, el balneario municipal "Los Leones" localizado en las márgenes del arroyo del mismo nombre, con equipamiento para camping y otras actividades propias del fin de semana.

Considerando lo expuesto en este apartado vemos que, independientemente de ciertas necesidades puntuales, la ciudad de Suipacha cuenta en general con una satisfactoria y variada oferta de espacios verdes que contribuyen a mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

### **13.11. Áreas de Fragilidad Ambiental y Detección de Actividades Molestas y/o Peligrosas.**

En relación a la situación de fragilidad ambiental del Partido y la detección de actividades molestas y/o peligrosas, cabe destacar los siguientes aspectos: 1. las inundaciones y el manejo de las cuencas hidrográficas; 2. la contaminación hídrica, y 3. los residuos sólidos domiciliarios e industriales.

#### *1. Inundaciones y manejo de las cuencas hidrográficas.*

El Partido de Suipacha se encuentra en las nacientes del Río Luján y a su vez es parte del Río Salado. Esta ubicación geográfica le da ventajas sobre cómo recibe el recurso y obligaciones sobre cómo lo deriva (Ver Desarrollo en la Actividad 21 del Componente 2).

Desde principios del Siglo XX se produjeron importantes inundaciones en la cuenca del Salado (sistema hacia el cual drena el Arroyo Las Saladas, que oficia de límite sudoeste con el Partido de Chivilcoy) en 1914, en 1919, en 1980 y en 1993. A comienzos de 1998, y vinculado a los efectos meteorológicos de la Corriente del Niño, se produjeron intensas precipitaciones en diversas regiones del país que derivaron en importantes inundaciones, y que afectaron una parte sustantiva de esta cuenca.

En este sentido, la limitación más importante de los suelos de la región en la cual se localiza el Partido radica en la susceptibilidad a la erosión hídrica, producida por la inclinación y longitud de las pendientes, la relativamente baja permeabilidad del horizonte "B" y los suelos alcalinos propios de cañadas y sectores adyacentes a depresiones. En la parte transicional entre la Pampa Ondulada Baja y la Pampa Ondulada Alta, las limitaciones de las lomadas planas y los llanos en general están producidas por el hidromorfismo subsuperficial y por la mayor o menor presencia de microdepresiones o cubetas. Las áreas bajas tienen limitaciones de anegabilidad y sodicidad que restringen severamente su aprovechamiento.

La zona aledaña a la Cañada Suipacha sufre problemas de inundación pero no por causas naturales sino por medidas estructurales, principalmente debidas a las obras de arte existentes. El problema se localiza en la zona comprendida entre la Ruta Nacional N° 5 y las vías del ferrocarril que suele anegarse en diversas oportunidades.

En el curso del trabajo, en el Componente 4, se analizarán las medidas tendientes a la solución de este problema.

#### *2. La contaminación atmosférica e hídrica.*

Suipacha vuelca sus aguas a las Cuencas Hídricas del Río Salado y del Río Luján. La predominancia de Zona Rural y la escasa actividad industrial con efluentes líquidos hace que los arroyos existentes solo reciban impactos negativos mayoritariamente naturales (acciones del ganado) y en menor medida química producidas por los herbicidas y fertilizantes que se aplican en los campos sembrados. Los estudios de contaminantes realizados determinan que la calidad del agua de los arroyos tomando parámetros fundamentales y situándolos en una escala de 1 a 10, considerando el 1 como el valor más bajo de calidad y el 10 como el valor óptimo, se sitúan en 8 a 9 puntos lo que deja traslucir el bajo impacto negativo del que son objeto.

La Municipalidad de Suipacha integra el Comité de Cuenca Hídrica del Río Luján, habiéndose implementado recientemente el Programa Municipal de Control de Efluentes Líquidos obligatorio para todas las Empresas con una periodicidad semestral, salvo que se detecten anomalías en cuyo caso se repiten las muestras para realizar un seguimiento puntual del efluente en cuestión, con el objeto del encuadre legal del Establecimiento generador dentro de los parámetros previstos en la Legislación vigente. En cuanto al Servicio de Provisión de agua para consumo humano por tratarse de una



Concesión Provincial el control recae en los Organismos Provinciales. El porcentaje de zonas servidas alcanza al 90% de la población.

### *3. Los residuos sólidos domiciliarios e industriales.*

La problemática de los residuos sólidos urbanos cobra día a día mayor relevancia dentro de los municipios de la Provincia de Buenos Aires debido principalmente a que un alto porcentaje de las erogaciones del presupuesto municipal se destina a la gestión de los mismos.

La disposición final de residuos sólidos en la provincia de Buenos Aires está regulada desde 1978 por una ley provincial (Ley Provincial N° 9111) la cual establece que el relleno sanitario es el único método admitido de disposición de residuos. Asimismo, la Provincia tiene legislado el tema de residuos mediante la Ley 11.347 de Residuos Patogénicos; la Ley 11.347 de Residuos Especiales y la Ley Integral 11.723 de Residuos Sólidos Urbanos.

Por otra parte, las características del servicio de "recolección y disposición de residuos sólidos" permiten considerarlo como formando parte tanto de la infraestructura económica como de la infraestructura social de una región. Se trata de un bien que es utilizado por las empresas y un bien que es consumido por las familias, siendo una de las características más importantes de este bien su impacto sobre el medio ambiente.

Los residuos sólidos urbanos contribuyen activamente a incrementar la contaminación ambiental, cuando no son manipulados y dispuestos en forma apropiada, con la consecuente contaminación del suelo, agua y aire, proliferación de insectos, roedores y aves, contaminación visual, entre otros impactos.

Debe tenerse en cuenta que para el diseño de una adecuada gestión de los Residuos Sólidos Urbanos no existen "recetas"; y de nada vale copiar proyectos u ordenanzas ajenas sino que hay que hacerlo a partir de la realidad de cada municipio.

A fin de poder prevenir y controlar los impactos derivados de los residuos sólidos urbanos, deben aplicarse medidas coordinadas en cada una de las etapas del proceso: manipulación, almacenamiento, recolección, transporte, y control ambiental de los rellenos sanitarios. El Municipio debe redoblar sus esfuerzos en tareas de saneamiento y adecuación de infraestructura, con el objetivo de preservar el medio ambiente e incrementar la calidad de vida de su población. La única manera eficiente de alcanzar el éxito en la gestión es contar con el apoyo de la comunidad.

Una comunidad concientizada y bien informada incrementa las posibilidades de alcanzar los objetivos propuestos. Se requiere pues que los responsables de gestión del gobierno municipal otorguen la mayor importancia posible al gerenciamiento de los RSU de Suipacha, pues si bien aparentemente esta problemática no presenta hoy graves dificultades, la cercanía del lugar de deposición de residuos a la planta urbana plantea la necesidad de planificar cuidadosamente una nueva ubicación para el área de deposición de RSU.

El sitio de disposición final posee 2 hectáreas, está ubicado a 900 metros del radio céntrico con acceso pavimentado que permite el vuelco diario de los residuos recolectados. Posee un cerco perimetral de alambrado olímpico de 2 metros de altura, portón de ingreso y personal de vigilancia. Se emplea, en esta primera etapa, el sistema de Relleno Sanitario con impermeabilización construida con membrana de polietileno de 750 micrones de espesor y cobertura de suelo de protección de 0,30 de espesor. Se realiza la cobertura de los residuos cada dos días con lo que se evita la proliferación de

insectos y la emanación de olores. Para evitar la proliferación de roedores, se realizan acciones directas en madrigueras activas con la aplicación de fumigantes y se colocan luego estaciones fijas de cebado mediante las cuales se logra un control de crecimiento de la población. Los residuos provenientes de elementos en desuso de los vecinos tales como electrodomésticos, sillas, muebles, chatarra, de construcción, etc., como así también los provenientes del corte de césped, se depositan en un terreno cercano al relleno sanitario.

A modo de síntesis, puede señalarse la necesidad de contar con una estrategia de mejoramiento ambiental que contemple: la higiene urbana, el tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales e industriales y de los residuos sólidos domiciliarios e industriales, con control de la contaminación atmosférica, líquida y sólida y el reciclaje y reutilización de los recursos y el manejo de las cuencas hidrográficas.

### **13.12. Aspectos Sociales, Culturales y Demográficos para inferir Tendencias: Migraciones, Crecimiento Poblacional, Turismo, etc.**

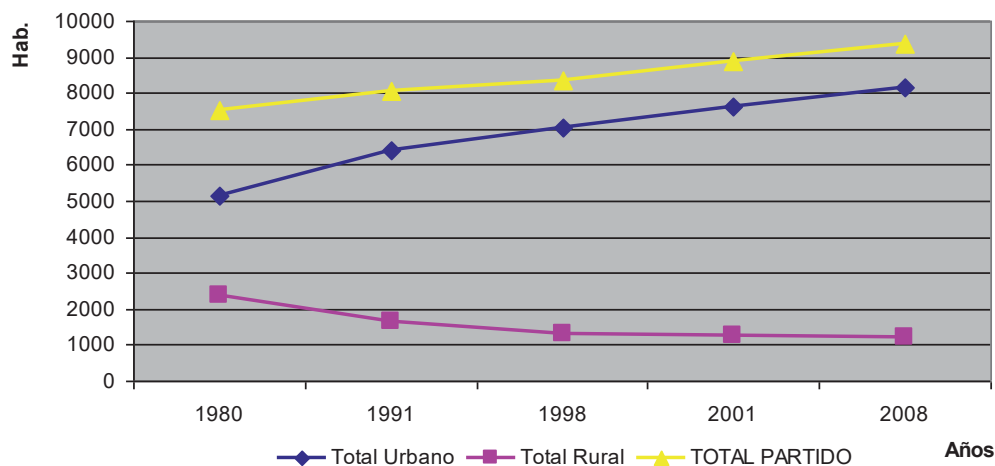
#### **Migraciones y Crecimiento Poblacional**

El Partido de Suipacha registra un crecimiento poblacional en el período intercensal '91-'01 del 10.8%. Si se lo compara con los datos correspondientes al anterior período intercensal 1980-1991 (6.8%) se aprecia un incremento en el ritmo de crecimiento de la población. Los datos calculados para el año 2008 mediante proyección lineal, arrojan una población de 9350 habitantes para el total del Partido, lo que implicaría un crecimiento poblacional del 5.0% en el período 2001-2008.

Si se analiza la variación poblacional urbana del Partido, que representa según datos del INDEC (2001) un 85.6% de la población, puede observarse que en el período 1980 - 1991, la misma registra un crecimiento del 24%. Este ritmo de crecimiento se ha venido desacelerando desde entonces, alcanzando un 19% en el período 1991-2001. Los datos calculados para el año 2008 mediante proyección lineal, arrojan una población urbana de 8150 habitantes (entre los que habitan en la ciudad de Suipacha y la localidad de Gral. Rivas), lo que significaría un crecimiento poblacional del 7% en el período 2001-2008.

Por su parte, la población rural dispersa del Partido -que en el año 2001 era de 1.283 habitantes, es decir, el 14.4% del total- registra en las últimas décadas una tendencia continua de decrecimiento. Esta tendencia negativa puede apreciarse claramente en la disminución del 46% que registra la población rural en el período 1980 - 2001 (Gráfico 4).

**Gráfico 4. Evolución de la Población Urbana y Rural del Partido de Suipacha**



Fuente: Elaboración Propia en base a datos del INDEC 1980-1991-2001, y a datos obtenidos mediante proyección lineal.

El decrecimiento de la población rural y de la localidad de Rivas es un dato que junto al crecimiento de la ciudad de Suipacha consolida la hipótesis de la fuerte atracción de la ciudad, aún cuando este proceso, muy fuerte en la década del '80, tiende a desacelerarse en las últimas dos décadas. Los datos censales confirman que la población crece a un ritmo marcadamente inferior que el promedio provincial y que el área posee densidades demográficas también inferiores a la media bonaerense. Sin embargo, muestra una mayor densidad en población rural, un campo más poblado que el promedio de la provincia de Buenos Aires, con más del 14% de población rural, lo que indica que los procesos migratorios del campo a la ciudad, en términos globales fueron algo menos marcados que en otras regiones.

Por otra parte, cabe destacar la tendencia creciente de la densidad poblacional de Suipacha desde 1980 a nuestros días (7.92 hab./km<sup>2</sup> en 1980, 8.46 hab./km<sup>2</sup> en 1991, a 9.37 hab./km<sup>2</sup> en 2001). Los datos obtenidos de la proyección poblacional nos indicarían una densidad aun mayor para el año 2008, que alcanzaría a los 9.84 hab./km<sup>2</sup>.

En relación al aspecto de las **migraciones** desde y hacia el Partido de Suipacha, de las siguientes tablas se desprende que del total de la población del partido, el 98% vive habitualmente en esa localidad y el 2% restante lo hace en otra localidad de la provincia de Buenos Aires o en otra provincia. Asimismo del total de la población del Partido, el 83% vivía hace 5 años en la misma localidad, seguido por un 6,3% que habitaba en otra localidad o paraje de la misma provincia. Sólo un 2% de la población de Suipacha vivía en otra provincia 5 años atrás.

**Tabla 48. Lugar habitual de residencia de la población de Suipacha.**

Dónde vive habitualmente. Suipacha			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
Esta localidad o paraje	8718	98	98
Esta provincia pero en otra localidad o paraje	103	1	99
Otra provincia	83	1	100
<b>Total</b>	<b>8.904</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)

**Tabla 49. Lugar de residencia hace 5 años de la población actual de Suipacha.**

Dónde vivía hace 5 años			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
Esta localidad o paraje	7.407	83,19	83,19
Esta provincia pero en otra localidad o paraje	560	6,29	89,48
Otra provincia	176	1,98	91,45
Otro país	5	0,06	91,51
No había nacido	756	8,49	100
<b>Total</b>	<b>8.904</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)

En relación a la provincia de nacimiento de los habitantes de Suipacha, el 90,4% es oriundo de la provincia de Buenos Aires, un 1.84% lo es de la provincia de Entre Ríos, seguido por un 1.2% que ha nacido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Tabla 50).

De lo anteriormente descrito puede concluirse:

-Que el partido de Suipacha a partir de 1980 ha revertido el proceso de expulsión de su población, creciendo a un ritmo similar o algo superior a su tasa vegetativa hasta 1991, observándose un leve proceso de desaceleración de este ritmo desde ese momento hasta nuestros días.

- Que el partido de Suipacha tiene una fuerte concentración urbana en su ciudad cabecera con el 80% del total de la población del partido.
- Que la ciudad de Suipacha mantiene un ritmo de crecimiento poblacional algo superior a la tasa de crecimiento vegetativo, lo que indica que su oferta de servicios urbanos atrae población de su entorno rural, en permanente retroceso.
- Que la localidad de Rivas, a partir de 1980 se encuentra en un leve proceso de expulsión de población, que tiende a desacelerarse en la actualidad.
- Que el campo sigue sufriendo un proceso de estancamiento, expulsando población. La tecnificación tambara y agropecuaria, sumado a la falta de servicios que ofrece su perfil actual, son factores de expulsión de mano de obra, produciéndose corrientes migratorias del campo a la ciudad de Suipacha o ciudades cabecera vecinas, circunstancia que explica el mayor crecimiento de las mismas.

**Tabla 50. Provincia de nacimiento de la población del Partido de Suipacha.**

Provincia de Nacimiento			
Categorías	Casos	%	Acumulado %
CIUDAD AUTONOMA BS AS	103	1,16	1,16
BUENOS AIRES	7.995	90,42	91,59
CATAMARCA	2	0,02	91,61
CORDOBA	39	0,44	92,05
CORRIENTES	66	0,75	92,8
CHACO	38	0,43	93,23
CHUBUT	3	0,03	93,26
ENTRE RIOS	163	1,84	95,1
FORMOSA	6	0,07	95,17
JUJUY	3	0,03	95,2
LA PAMPA	41	0,46	95,67
MENDOZA	11	0,12	95,79
MISIONES	12	0,14	95,93
NEUQUEN	4	0,05	95,97
RIO NEGRO	4	0,05	96,02
SALTA	5	0,06	96,08
SAN JUAN	7	0,08	96,15
SAN LUIS	7	0,08	96,23
SANTA CRUZ	1	0,01	96,25
SANTA FE	56	0,63	96,88
SANTIAGO	13	0,15	97,03
TUCUMAN	8	0,09	97,12
TIERRA DEL FUEGO	1	0,01	97,13
NO ESPECIFICADO	254	2,87	100
<b>Total</b>	<b>8.842</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)

### Aspectos Socio-Culturales

El municipio de Suipacha apoya y desarrolla todo proyecto e inquietud de índole deportiva y recreativa. Entre las disciplinas y entidades de deportes que se destacan en el Partido pueden señalarse: el atletismo, el ciclismo, el Tae Kwon-do, el fútbol, el automovilismo, el ajedrez, el tenis, entre otros.

Los ciclistas de Suipacha se encuentran representados por "Los Amigos de la Bici", realizando una actividad competitiva intensa durante todo el año y en todas sus categorías, mientras que los menores participan del Campeonato Infanto-Juvenil clasificando a las instancias Nacionales. La reconocida prueba ciclista "Doble Bragado",

que se realiza en el mes de febrero -previo acondicionamiento de todo el circuito interno de la ciudad-, se ha convertido en un espectáculo muy importante para el Partido.

Otro acontecimiento deportivo relevante para la comunidad local es la Regata Suipacha-Lujan. "Los Amigos del Río Lujan" realizan todos los años una travesía con canoas y botes livianos en primavera, siendo cada año mayor la cantidad de participantes de esta regata. Esta competencia no es sólo deportiva y recreativa sino que también tiene como objetivo la protección de la Cuenca del Río Lujan frente a la contaminación.

A los anteriores acontecimientos deportivos, se suman los Torneos Juveniles Bonaerenses que tienen todos los años una fuerte participación masiva, con una inscripción de aproximadamente 1200 menores de edad.

El Club Juventud Suipacha desarrolla una importante tarea en relación al fútbol abarcando todas las categorías desde las pre-infantiles hasta la Primera división. En cuanto al automovilismo, la participación local ha tenido distintas etapas, algunas más activas donde se cosecharon victorias y campeonatos en distintas categorías; siendo la Asociación Local "Amigos de los Fierros" quien organiza espectáculos automovilísticos. Por su parte, la Escuela de Taekwon-do ha tenido un crecimiento y desarrollo cada vez más grande, participando de diferentes competencias durante todo el año, y es sede de una fecha del torneo anual de la Federación.

Cabe señalar también al Centro de Educación Física N° 30, dependiente de La Dirección General de Escuelas y Educación, que cumple una función muy importante dentro de la comunidad. Durante los meses de invierno desarrolla actividades para niños, adultos y la tercera edad en diferentes disciplinas en el Gimnasio Municipal. Durante la actividad de verano es prioritaria la enseñanza de natación con la Colonia, donde concurren chicos de 3 años hasta adolescentes y adultos.

En relación a la *infraestructura* disponible en el Partido para la realización de las actividades deportivas antes descriptas cabe mencionar al Gimnasio Municipal de Deportes, localizado al interior del predio Polideportivo Municipal, y uno de los gimnasios más completo y moderno de la zona. Este gimnasio municipal está cedido al Centro de Educación Física N°30 quien tiene allí su sede donde concurren niños, adolescentes y adultos a sus respectivas disciplinas.

Asimismo, dentro del predio Municipal de Deportes se encuentran los natatorios que son utilizados por la Colonia del C.E.F. y por el Programa Recreativo de Comedores Escolares durante la temporada de verano, y el Estadio Municipal de Fútbol que fue cedido al Club Juventud Suipacha, y cuenta con el cerco de contención reglamentario, vestuarios y las tribunas correspondientes que exigen las Autoridades de Seguridad Deportiva.

La *actividad cultural* de Suipacha se desarrolla fundamentalmente a través de la Biblioteca Popular José M. Estrada y el Museo anexo Aristidez Testa Díaz. Esta institución cultural, fundada en el año 1930, cuenta con aproximadamente seis mil libros, y es sede de diversos talleres (italiano, ajedrez y guitarra). Por su parte, el museo anexado a la biblioteca en el año 1933 -primero como escolar y luego como regional histórico- cuenta con objetos de las familias fundadoras de la ciudad de Suipacha.

La *actividad teatral* se lleva a cabo en Suipacha a través de la Agrupación Artística Vocacional Suipacha creada en 1985. Está reconocida como Entidad de Bien Público por Decreto Municipal N° 16/89 y obtuvo el Premio "Rosario Suárez", como emprendimiento cultural en 1992, único año en que se otorgó. Además, cuenta con el privilegio de haber participado en otras localidades de la Zona, Capital Federal y San Fernando, y de ser la primer Agrupación en ofrecer tres obras durante una temporada en nuestra ciudad, lo que poco a poco va acostumbrando al público a acercarse a la actividad teatral. Cuenta con



un plantel de integrantes que abarca diferentes edades y con un muy interesante proyecto que ya está en marcha e incluye la intención de lograr un edificio propio.



Imágenes 3 a 6. Biblioteca Popular José M. Estrada y Museo Arístidez Testa Díaz.

Por último cabe destacar, los diversos medios de comunicación con que cuenta el Partido de Suipacha, y que contribuyen a la difusión y promoción de las actividades deportivas, sociales y culturales que se desarrollan en la comunidad local: dos periódicos -Semanario Abierto y Nueva Tribuna-, 5 radios -FM Sol Director, FM 96,5 Radio Comunitaria Suipacha, FM Power, OTS Radio-, y dos medios televisivos -TV por Cable TELERED y Suipacha en la Noticia Director-.

### Turismo

El Partido de Suipacha no ha desarrollado al momento la actividad turística, a diferencia de otros partidos de la región que han sabido explotar su *patrimonio* natural, cultural y/o histórico. El patrimonio cultural está formado por aquellos bienes, tangibles e intangibles, producidos intencionalmente por el hombre, que resultan testimonios de la historia, el arte, los valores, creencias, organización social, formas de vida, tradiciones, hábitos y costumbres de un grupo humano determinado<sup>68</sup>.

Una parte significativa del patrimonio cultural está integrada por edificios, sitios, áreas urbanas y rurales, ciudades y paisajes culturales, lo que conforma, en su conjunto, el

68 Amarilla, Beatriz. Modelo sustentable para la conservación y el uso turístico del patrimonio rural. Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente- Comisión de Investigaciones Científicas de la Prov. de Bs. As. I Jornada de "Planificación y Gestión Estratégicas Urbana y Territorial". La Plata, Mayo de 2004.

patrimonio construido. Su conservación ha cobrado suma importancia durante las últimas décadas. El creciente deterioro a que se ven sometidos, por diversas causas, los edificios y sitios heredados de generaciones anteriores, llevó a la toma de conciencia acerca de la necesidad de su preservación. Tal necesidad se funda en la consideración de que esos bienes resultan testimonios tangibles del pasado, de la historia que identifica y caracteriza a un grupo humano, sea en el nivel nacional, regional o local. Constituyen el nexo que vincula el paso de las sucesivas generaciones, garantizando, conjuntamente con el patrimonio cultural intangible, la preservación de la identidad cultural de la comunidad.

La importancia del patrimonio como recurso económico reside en que el mismo -siendo adecuadamente administrado- puede convertirse en un factor de desarrollo y generador de riqueza. En el ámbito de la actividad turística, los organismos planificadores se han hecho eco de las discusiones en torno al desarrollo sustentable y las han incorporado como elementos propios. Desde mediados de los años ochenta, la preocupación por el medioambiente comienza a cobrar importancia. Así, con el aumento de la conciencia ambiental, el turismo de masas fue considerado como depredador agresivo del ambiente, creciendo el interés por encontrar y desarrollar formas opcionales de turismo. Las nuevas modalidades turísticas, conocidas como *turismo alternativo*, se definen por oposición frente a la oferta estandarizada y masiva tradicional, y tienen íntima relación con el desarrollo sustentable. De entre ellas se destacan, el turismo basado en la naturaleza que en su modalidad de *ecoturismo*, *turismo rural* o *agroturismo*, ha sido vislumbrado como una vía de generación de ingresos para el mantenimiento de áreas naturales protegidas y de las comunidades en las que se lleva a cabo.

El turismo alternativo organiza sus viajes hacia sitios alejados del turismo de masas y que estimulen su desarrollo personal. A diferencia del masivo, requiere poca inversión en infraestructura y una alta inversión en capacitación, conocimiento, organización e información, es decir, una mayor preparación y capacidad para enfrentar la competencia. El turismo alternativo trata de acentuar el enorme potencial económico que pueden tener algunos recursos naturales, si en lugar de destruirlos se protegen. Emerge como posibilidad en la que se podría conciliar la ecología con la economía, el ejemplo más cercano de lo que puede ser un “desarrollo sustentable”, que implica respetar y cuidar los recursos naturales de hoy, sin comprometerlos para las generaciones futuras, pero que permita a las comunidades locales vivir de esos recursos, no por su explotación indiscriminada sino mediante su uso racional, al obtener ingresos económicos por su conservación. Bajo esta perspectiva, el ecoturismo es concebido como un elemento catalizador para que las áreas rurales obtengan fuentes opcionales de ingresos y no tengan que destruir los recursos para poder subsistir. Pero para que sea realmente una efectiva estrategia de conservación, quienes planean el uso del suelo deben encontrar en él su rentabilidad económica por encima de otros usos del suelo.

Entre las modalidades del turismo alternativo que el Partido de Suipacha podría desarrollar se encuentra el turismo rural, que permitiría valorizar sus zonas rústicas, sus recursos naturales, patrimonio cultural, asentamientos rurales típicos, tradiciones locales y productos del campo, convirtiéndose los procesos de trabajo rural en atractivos turístico-educativos para quienes habitan en espacios urbanos.

En la provincia de Buenos Aires, el patrimonio rural constituye el elemento simbólico de la identidad bonaerense. Su explotación recreativa o turística debe realizarse en el marco de una planificación estratégica, lo que debe ser tenido en cuenta tanto a nivel provincial como en el caso particular del Partido de Suipacha. Resulta así necesario desarrollar mecanismos de planificación y gestión, que fortaleciendo la capacidad instalada del gobierno local, permita la obtención del beneficio económico y, a su vez, la preservación del patrimonio cultural rural.

#### **14- FORMULAR ESCENARIOS ECONÓMICOS TENDENCIALES PARA EL DISTRITO.**

La economía es uno de los subsistemas fundamentales que estructuran y organizan un territorio; por ello el análisis y la caracterización del subsistema económico para el Ordenamiento Territorial del Partido de Suipacha, se fundamenta en (a) determinar las características y los procesos del sistema económico (internas y externas) que permitan una comprensión global de la estructura, organización y funcionamiento del territorio desde el punto de vista de la economía; (b) detectar las potencialidades, limitantes y problemas para hacer la evaluación integral del territorio y de su capacidad para apoyar el desarrollo socioeconómico, tomando en cuenta la imagen preliminar y los procesos globales en los que ésta se inserta.

Es así, que para la *formulación de escenarios económicos tendenciales* se plantea trabajar sobre un número acotado de cuestiones que constituyen problemas relevantes para el futuro del municipio, en el cuál interesa conocer cuales son las opciones que se presentan como alternativas para el tratamiento de cada una, estableciéndose *un primer rango*, que guarda relación con los problemas del desarrollo, y de la provisión de condiciones generales de soportes materiales para el desarrollo económico – productivo<sup>69</sup>; un *segundo rango* que se refiere al crecimiento y estructuración del ordenamiento urbano<sup>70</sup> y un *tercer rango* en relación entre el territorio y su ambiente<sup>71</sup>.

Si bien se indican tres rangos de análisis para la formulación de los escenarios, se desarrolla en particular el primero, correspondiente a lo solicitado en los TDR del estudio. El mismo, se relaciona con la *construcción de estrategias de desarrollo local para el fortalecimiento del desarrollo del sistema económico productivo*, a partir del análisis sobre los nuevos escenarios y sus implicancias en la planificación participativa; esto genera una nueva visión del papel que le cabe a las ciudades y a este municipio en particular, a partir de los escenarios de apertura de límites distritales, de conectividad, de movilidad del capital, del énfasis en la productividad como soporte de la competitividad, es decir *la revalorización de lo local, como entidad económico-productiva motorizadora de las innovaciones y la cultura, así como el rol de la ciudad en el nuevo espacio de articulación entre el Estado y la sociedad civil.* (Dockendorf, 1994).

Como el análisis económico busca identificar las potencialidades, limitantes y problemas, los temas más importantes a considerar son:

1. Los procesos externos asociados a la globalización que afectan al territorio y constituyen el marco de referencia; como no todos los sectores económicos, los espacios y la sociedad están incorporados al proceso global, se busca identificar las potencialidades, limitantes y problemas del territorio asociados a los procesos globales en relación a:

- Posición del territorio en el espacio global y flujos asociados a la globalización.
- Actividades que están en cambio.
- Ventajas competitivas de los territorios.
- Beneficios sociales y económicos derivados de los cambios y respuestas sociales.
- Estrategias empresariales para adaptarse a los cambios y capacidad de innovación en el territorio.

2. Las políticas del Estado con relación a las actividades económicas, los servicios e infraestructuras para apoyar dichas actividades.

3. Función del territorio en el contexto regional, nacional e internacional (estado actual, dinámica y tendencias, empleo, inversiones públicas y privadas, exportaciones, ingresos fiscales, PIB).

4. Estructura de la tenencia de la tierra.

<sup>69</sup> Profundizado por el Consultor 5.

<sup>70</sup> Profundizado por el Consultor 1 y 4.

<sup>71</sup> Profundizado por el Consultor 3.

5. Estructura económica del territorio: localización y distribución de las actividades económicas, nivel de competitividad del municipio, la generación de empleos, desequilibrios intersectoriales y territoriales en el ámbito económico.
6. Accesibilidad y flujos económicos del territorio (materias primas, insumos, fuerza de trabajo) y estructura de transporte y red de mercados.
7. Procesos y grados de integración económica del municipio que determinan las relaciones funcionales entre las actividades al interior y con otros territorios.
8. Sostenibilidad de las actividades productivas: económica (viabilidad, rentabilidad y competitividad), ecológica (relación economía-naturaleza) y social (relación con el bienestar socioeconómico y calidad de vida).

<b>Escenarios Económicos para el desarrollo del partido de Suipacha</b>		
<b>Eje Diagnóstico 1</b>	<b>Meta</b>	<b>Problemas relevantes a resolver para revertir la situación.</b>
<b>1.</b> <b>PARA EL DESARROLLO DEL SISTEMA PRODUCTIVO</b>  Estructura económica del territorio (localización y distribución de las actividades económicas, la competitividad del territorio, la generación de empleos, desequilibrios intersectoriales y territoriales en el ámbito económico).	Fortalecimiento del perfil del espacio industrial	Conectividad regional a través de la RN N° 5: mejor vinculación con la Región Metropolitana.
		Inversión en infraestructura vial.
		Articulación entre el empresariado local y los sectores educativos de nivel superior e institutos educativos, propiciando la formación para la oferta local.
		Formación de técnicos para la industria y el manejo de nuevas tecnologías.
	Desarrollo del perfil agrotécnico.	Articulación entre los distintos niveles de gobierno, productores rurales, INTA y otros organismos.
		Diseño de programas con la participación de distintos actores para fortalecer las áreas de la producción agropecuaria e industrial.
		Incorporación de I+D+i (investigación, desarrollo más innovación) en el sistema productivo local. Posibilidad de acceder a financiamientos externos.
		Promoción de articulación regional para potenciar las posibilidades de implementación de las estrategias vinculadas al fortalecimiento del sector.
	Desarrollo del perfil turístico	Fortalecimiento de la institucionalidad del área de gestión municipal con incumbencias en el desarrollo de la actividad turística.
		Articulación de los distintos actores relacionados al sector y la gestión municipal, para el diseño de estrategias de desarrollo turístico.
		Promoción del desarrollo cultural y recreativo que contribuyan al fortalecimiento de la capacidad de atracción turística.
<b>Eje Diagnóstico 2</b>	<b>Meta</b>	<b>Problemas relevantes a resolver</b>
<b>2.</b> <b>PARA EL ORDENAMIENTO Y GESTION DEL TERRITORIO</b>  Accesibilidad y flujos económicos del territorio	Ordenamiento urbano sustentable del partido que progresa en	Regulación del crecimiento de la ciudad: zonificación y ordenamiento de usos del suelo.
		Actualización de un marco normativo que genere un funcionamiento ordenado del espacio urbano, sobre áreas con usos no definidos, incompatibles y con falta de redes de servicios de infraestructura.



(materias primas, insumos, fuerza de trabajo) y estructura de transporte y red de mercados. Procesos y grados de integración económica del territorio. Para determinar las relaciones funcionales entre las actividades al interior del territorio y con otros territorios. Estructura de la tenencia de la tierra.	relación al crecimiento de la ciudad.	Sistema de movimientos emergente de la convivencia del tránsito cotidiano con la necesidad de desarrollo de la economía local: (1) accesibilidad interna / movilidad y redes de comunicación; (2) completamiento de redes de infraestructura vial y de servicios. Preservación del patrimonio arquitectónico urbano y rural. Coordinación de políticas de gestión territorial.
<b>Eje Diagnóstico 2</b>	<b>Meta</b>	<b>Problemas relevantes a resolver</b>
3. PARA LA SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL  Sostenibilidad de las actividades productivas: económica (viabilidad, rentabilidad y competitividad), ecológica (relación economía-naturaleza) y social (relación con el bienestar socioeconómico y calidad de vida.	Gestión integral de Cuencas	Estudio y propuesta para el área Cañada Suipacha.
		Saneamiento Hidráulico del área urbana
		Monitoreo de toda la zona urbana con uso industrial, vinculada al curso del Arroyo El Durazno.
		Estructuración de una política ambiental.
	Gestión integral de residuos sólidos urbanos	Elaboración de una estrategia integral de manejo de los residuos, desde su recolección hasta su disposición final.
		Producción y gestión de los residuos urbanos y agrícolas.
	Gestión integral de áreas verdes	Provisión de áreas verdes a escala municipal.

Cuadro 1: Elaboración propia a partir de los ejes diagnósticos definidos.

### Conclusión:

En base a los distintos ejes diagnósticos analizados y en relación a los perfiles expuestos se considera el **nivel de conectividad**, como un tema básico para el dinamismo y desarrollo económico productivo del partido y su región. La movilidad como factor clave tanto para el funcionamiento de la economía como para la equidad de oportunidades entre sus habitantes en el acceso a empleos y servicios.

**En el escenario (1) actual: RUTA NACIONAL 5<sup>72</sup>:** la buena accesibilidad y conectividad del partido impronta a las variables socio-demográficas<sup>73</sup>, la evolución de la base económica, la producción y el empleo, la distribución de la renta, la localización del consumo y la evolución tendencial del Modelo Territorial existente en los distintos aspectos analizados.

Este nivel de conectividad está dado por la corta distancia a los grandes centros proveedores de servicios complejos, de procesamiento, comercialización y consumo<sup>74</sup>. Su localización estratégica en el entorno inmediato de la región metropolitana de Buenos Aires, le ha permitido contar con obras de mejoramientos en las vías de comunicación, potenciando su buena accesibilidad y conectividad, significando una sensible disminución en la relación distancia-tiempo desde y hacia el principal centro productor de bienes y servicios administrativos, financieros, socio-culturales y recreativos del país.

<sup>72</sup> RN 5: se indica para el tramo desde el Gran Buenos Aires hasta Bragado, como uno de los corredores viales nacionales con saturación.

<sup>73</sup> Dinámica demográfica: Población total estimada al 30 de junio de c/año calendario para el partido de Suipacha. Período 2001-2010. Suipacha 8.964 (2001) 9.036 (02) 9.108 (03) 9.178 (04) 9.251 (05) 9.327 (06) 9.406 (07) 9.484 (08) 9.563 (09) 9.640 (2010).

<sup>74</sup> Distancias: a 300 Km. del Gran Rosario, a 200 km. del Gran La Plata y a 130 km. del Conurbano y de Capital Federal.



***En el escenario (2) de transformación: CORREDOR<sup>75</sup> DE LA RUTA NACIONAL Nº 5***

Este escenario completa la consolidación de una nueva matriz productiva a partir de la efectivización de una de las principales vías radiales nacionales, la RN Nº 5, que atraviesa el territorio del partido y lo conecta con el oeste llegando con fluidez a las ciudades de Chivilcoy, Bragado, 9 de Julio, Pehuajó, Trenque Lauquen y Santa Rosa (La Pampa), y por el este, en forma directa con Mercedes, Luján y de allí a la Capital Federal y su Conurbano.

A través del empalme con la RP Nº 6, último anillo estructural en torno a la ciudad de Buenos Aires, se vincula con el Gran La Plata al sur y Zárate al norte, ambos conglomerados con puertos en el Río de La Plata, en relación directa al Océano Atlántico. Por otra parte, contribuye a la materialización de esta obra, su propicio posicionamiento estratégico con respecto a las vías circulatorias de gran jerarquía a nivel nacional; la cercanía con las grandes infraestructuras de transporte (puertos, ramales ferroviarios, aeropuerto internacional de Ezeiza); y su pertenencia al área de mayor índice de productividad del suelo agrícola de la región pampeana, lo cual representa una potencialidad como ventaja competitiva de localización.

Además, dentro de su accesibilidad, el vínculo que establece a través de las rutas provinciales RP Nº 48 y luego RP Nº 43 que lo conecta rápidamente con la RP Nº 51 y por ella al norte con Pergamino y San Nicolás, y la autopista Rosario-Buenos Aires, que ubica al partido en una posición estratégica con respecto al corredor industrial que concentra la mayor parte de la industria nacional.

*Los efectos económicos sobre la materialización de obras de esta envergadura son significativos en la dinamización de la economía, permitiendo la relocalización de nuevas actividades y el mejoramiento de las condiciones de contexto en que se desarrolla la producción coexistiendo con usos residenciales compatibles dentro de los parámetros de calidad de vida y protección ambiental.*

---

<sup>75</sup> Autopista Luján/Mercedes (30km) - construcción de autovía Mercedes/Bragado (110 km) - construcción de banquetas Bragado/C. Casares (100 km). Los trabajos involucrados se ejecutarán en etapas (9): Mercedes/Suipacha; Suipacha/Chivilcoy; Chivilcoy/Intersección RP Nº 51; RP Nº 46/Bragado; zona suburbana de Bragado (Km. 208 y Km.211); 9 de Julio (Km. 211 y Km. 260); zona suburbana de 9 de Julio (Km. 260 y Km. 267,30)/RP Nº 65; Km. 267,30/Km. 312 (Acceso a C. Casares); y Km. 312/Km. 316,60 zona urbana de C. Casares.

## 15. SINTETIZAR PROBLEMAS Y POTENCIALIDADES.

### ACTUALIZAR LA MATRIZ FODA.

#### 15.1. UNIDADES AMBIENTALES POR AREAS HOMOGENEAS

Como conclusión del análisis se reconoce una nueva configuración urbana de Suipacha, que define Unidades Ambientales por Áreas Homogéneas.

-Una **Unidad Ambiental** claramente diferenciada es el sector **residencial consolidado**, que se encuentra como desborde norte y sur del uso residencial consolidado central, caracterizado por preponderancia de actividad comercial, institucional y administrativa. La subdivisión de la tierra se corresponde al amanzanamiento con mayor cantidad de parcelas por frente.

En general se corresponden con los sectores que concentran la mayoría de los servicios de infraestructura (agua corriente, cloacas, gas, pavimentos, alumbrado público, barrido y la recolección de residuos) ocupan un cuarto de la superficie urbana, y concentran un tercio de su población.

-Una segunda **Unidad Ambiental**, de características similares a la anterior pero en vías de desarrollo, son los sectores **residenciales sin consolidar** que se pueden agrupar en áreas, al norte abarcando una amplia superficie de los barrios del sector, al suroeste, en coincidencia con la totalidad del barrio Costa Brava y al sur un sector del barrio Suipacha Chico. Por fuera de los barrios existentes se verifica la tendencia de desborde, con un ritmo alto de crecimiento, en un sector al noroeste del barrio FONAVI. Estos sectores de mediana y baja consolidación, con características netamente residenciales, permiten la posibilidad de absorber parte del crecimiento poblacional, conformándose como franjas que rodean al sector más consolidado, una al suroeste y la otra al noreste. La subdivisión de la tierra se corresponde a las subdivisiones de mayor cantidad de parcelas por frente y una subdivisión menor de las manzanas. Poseen importantes carencias de infraestructura, y se estiman que serán los sectores que en un menor período de tiempo tendrán mayores requerimientos.

Se destaca la presencia de un sector subdividido como residencial aledaño al Relleno Sanitario, que debería ser contemplado como área buffer del mismo, con prohibición de uso residencial.

-La **Unidad Ambiental residencial especial**, que se reconoce como tal desde el análisis, se corresponde con el barrio Renacimiento, posee características muy particulares en lo que respecta al dominio de la tierra. Pertenencia a la familia de los fundadores del pueblo, por usurpación se fue dividiendo en 12,5 x 25 y se ocupó con tenencia precaria. Al dato anterior se adiciona la problemática que presenta por encontrarse en el sector de la Cañada, es un área inundable. En combinatoria con parte de la población más vulnerable de la ciudad se convierte en un foco de particular atención, dado que no posee altos niveles de cobertura de infraestructura de servicio ni pavimento.

-Las **Unidades Ambientales de uso residencial mixto**, que se detectan por presencia de galpones, tinglados, edificaciones que denotan una posible actividad productiva, se diferencian dos tipos de asentamientos claramente improntados por su origen.

Por una parte, se evidencia que se han desarrollado en relación a la avenida Padre L. Brady por los servicios y actividades generados por dicha vía, en dos tramos claramente marcados. Uno desde la intersección con la ruta nacional N° 5 hacia las vías del ferrocarril, de manera irregular en una parte del barrio Suipacha Chico; y otro tramo en parte de los barrios Del Unto y Las 14 provincias. Se observa una correspondencia de parcelamientos menores hacia la Avenida Padre Brady.

Por otra parte, hay otro sector residencial mixto, vinculado al vacío del ferrocarril, que poseía silos y galpones, muchos de ellos en funcionamiento o refuncionalizados. Se destaca que esta superficie de parcelamiento es la que posee el área de reciente crecimiento ubicado al sur de la Estación del Ferrocarril, y al suroeste de *Suipacha Chico*. Se observa en el sector sur de Suipacha Chico, aledaño a la ruta nacional N° 5, y en forma de manchas a lo largo del desarrollo urbano de dicha ruta, una subdivisión de la tierra mayor, que se corresponde con sectores de actividad industrial, comercial.

En general estos sectores poseen infraestructura de servicios cuando se acercan al área residencial, y los van perdiendo paulatinamente a medida que se alejan de las mismas.

-Por la sumatoria de los Usos, la ocupación y la subdivisión en la ciudad cabecera, se verifica que el crecimiento del sector urbano residencial se estructura a partir de dos ejes vertebradores, uno aledaño a la Avenida Padre Brady en sentido noroeste - sureste, y otro en directo correlato con las vías del ferrocarril en sentido noreste - sudoeste.

Sobre el primer eje, se reconoce el **Corredor Residencial Mixto**, que si bien no se encuentra configurado en su totalidad, se deja expresado como clara tendencia de dicha Avenida.

-Las **Unidades Ambientales** denominadas *peri urbano*, se detectan como rasgo característico por la subdivisión catastral que se correspondería con áreas urbanas en crecimiento, pero sin consolidación residencial. Para ser incorporadas como zonas residenciales deberá evaluarse el acceso a los servicios básicos de infraestructura, dado que en la actualidad no cuentan con los mismos. Es agrupable en tres sectores con marcadas diferencias según el entrono inmediato que las conforma:

Hacia el noreste un sector con subdivisión urbana, parcelas de gran tamaño, y más del 90 % de terrenos vacantes; se verifica una subdivisión de zonas de quintas y chacras alternándose con usos urbanos, que se podrían interpretar como sectores reservados para la expansión urbana.

Al noroeste, un sector en crecimiento, con muy baja consolidación, aledaño al sector industrial alimenticio.

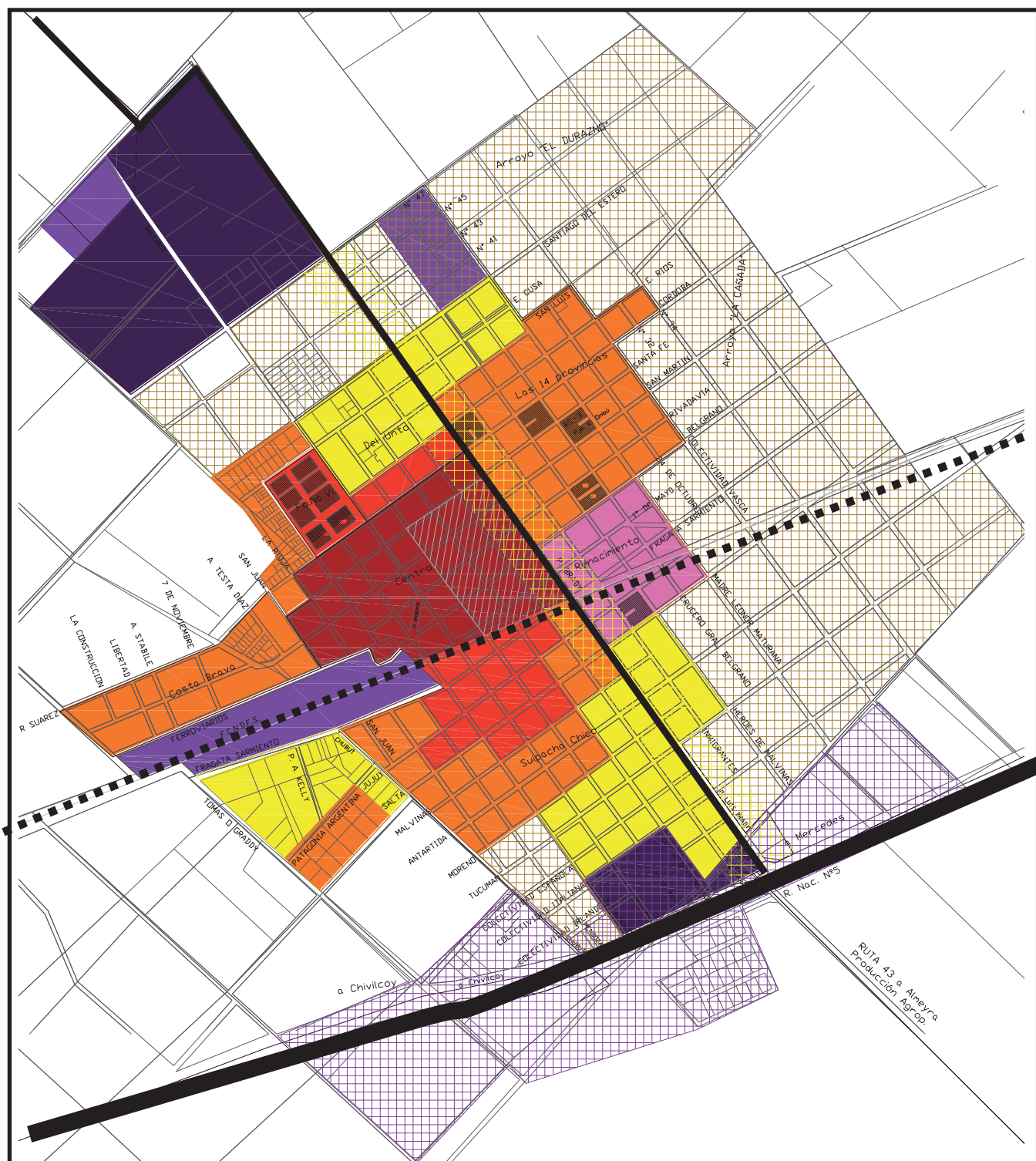
Al suroeste aledaño a la ruta nacional Nº 5, en el sector industrial metalmecánico, un sector parcelado con restricciones de Hidráulica de la Provincia de Buenos Aires para uso residencial. En estas Unidades Ambientales periurbanas, se localizan la mayoría de los *Usos Industriales y Específicos*.

-Sobre la ruta nacional Nº 5, se identifica el **Corredor Metalmecánico**, como una Unidad, dado que si bien en la actualidad se encuentra en vías de desarrollo, la implantación del Parque Industrial, a lo que se suman las industrias radicadas a lo largo de la misma, le otorgan una clara tendencia a radicar usos industriales y en muy pocas ocasiones se superponen a usos residenciales, siendo en general sobre sectores de uso residencial mixto.

La ciudad en su conjunto tiene una capacidad potencial no utilizada y distribuida en forma bastante homogénea en los distintos barrios, respecto a la absorción poblacional, excluyendo del análisis el barrio Fonavi, ya suficientemente ocupado.

En general, la ocupación del territorio urbano es equilibrada y relativamente homogénea, con densidades que promedian los 30 hab./ha. y con la posibilidad de que gran parte de su población tenga acceso a los servicios y equipamientos urbanos básicos, gracias a la equidistancia de la mayoría de sus barrios con las áreas centrales de la ciudad y a la buena cobertura de infraestructura de servicios que goza. No obstante, el proceso reciente de ocupación urbana hacia los bordes de la ciudad (acentuado por el menor valor de la tierra de estos sectores) empieza a conformar conurbaciones de baja calidad ambiental y poca provisión de servicios esenciales de infraestructura, que son y serán los territorios problema que demandarán las respuestas más urgentes.

Sin embargo es necesario definir lineamientos estratégicos, enmarcados en una Normativa que regule y contenga el crecimiento armónico de la ciudad, delimitando sus bordes, a fin de preservar estos estándares de calidad de vida y atemperando la cada vez mayor influencia que ejerce el crecimiento y consolidación del tercer anillo del Área Metropolitana.



## Plano 14: UNIDADES AMBIENTALES POR AREAS HOMOGENEAS

Elaboración propia: Fotointerpretación de imagen Google

Elaboración propia: Fotointerpretación de imagen Google			
RESIDENCIAL CONSOLIDADO CENTRO	RESIDENCIAL UNIDAD AMBIENTAL (DOMINIO / INUNDACIONES)	CORREDOR RESIDENCIAL MIXTO	
RESIDENCIAL CONSOLIDADO	RESIDENCIAL MIXTO	AREA CENTRAL ADMINISTRATIVA - COMERCIAL	
RESIDENCIAL SIN CONSOLIDAR	PERIURBANO CON SUBDIVISION URBANA SIN OCUPACION		

### Referencias:



## 15.2. SINTESIS DE CONFLICTOS Y POTENCIALIDADES

Para la detección de los Conflictos y las Potencialidades se trabaja a partir del material emergente del *Plan Estratégico de Suipacha*, disponible a partir de un convenio interinstitucional realizado entre la Municipalidad de Suipacha y la Dirección de Asuntos Municipales<sup>76</sup> en el año 2003.

Como marco conceptual para la detección se considera que la dispersión poblacional es una característica del actual crecimiento urbano del partido, y se plantea que para dar respuesta al déficit presente en la cobertura de los distintos servicios básicos analizados, resultará necesario evaluar técnicamente las posibilidades y al mismo tiempo fijar criterios para decidir prioridades en función del beneficio social que produce la respuesta y su factibilidad económica.

### 15.2.1. CONFLICTOS

- El escaso asociativismo regional con los distritos vecinos (Mercedes, Chivilcoy, Navarro, San Andrés de Giles).
- Necesidad de establecer un marco regulatorio para el control del Tránsito, reorganizándolo integralmente, propiciando la accesibilidad y facilitando la movilidad de la población, los bienes y servicios, y favoreciendo la vertebración del territorio tanto internamente como externamente.
- La peligrosidad del acceso a la ciudad, teniendo en cuenta la necesidad de disminución de la marcha en ruta para acceso al casco urbano de Suipacha.
- La configuración resultante de la aplicación de los indicadores urbanísticos del área urbana conlleva un alto consumo de suelo destinado a la residencia.
- La falta de una infraestructura adecuada para la circulación de transporte pesado, que posibilite acceder a la Ruta Nacional 5 desde el sector norte del partido, sin la necesidad de atravesar la planta urbana por el centro. Desorden en el tránsito de vehículos de distinto porte.
- Falta de infraestructura adecuada para el estacionamiento y maniobras de camiones y de la maquinaria agrícola en el espacio destinado a tal fin.
- La falta de pavimentos en algunas calles y de evaluación de alternativas de financiamiento de esta obra de infraestructura en los barrios.
- Necesidad de mantenimiento del asfalto en algunos barrios, y gestión del mejoramiento progresivo de las calles de tierra o en mal estado. Los grandes anegamientos de los caminos en épocas de lluvias que interrumpen las vías de comunicación.
- Falta de circulación ordenada del tránsito de carga por fuera del área urbana.
- Las zonas residenciales poseen indicadores urbanísticos de bajísima densidad, propiciando un modelo de ocupación del suelo extensivo con un alto grado de dispersión residencial.
- Necesidad de efectivizar mediante la nueva normativa o a través de la aplicación de impuestos, el completamiento progresivo de las parcelas vacías, desestimando la ocupación de parcelas periféricas del casco urbano a efectos de propiciar la prolongación de los servicios de Infraestructura, asegurando dicha extensión a futuro en loteos de la periferia que carecen de servicios ( agua, gas, cloacas).
- Falta de estructuración de centralidades o corredores que estructuren las relaciones de urbanidad.
- Falta de completamiento y/o prolongación de servicios básicos de infraestructura en áreas deficitarias.

---

<sup>76</sup> Plan Estratégico realizado por la Dirección de Asuntos Municipales - Secretaría de Extensión Universitaria - Universidad Nacional de La Plata, por medio de un convenio marco con la Municipalidad de La Plata con el auspicio de COESA, COSASU, Cooperativa de Agua Potable, Sociedad Rural y el Centro Económico; en el año 2003.



- La configuración de las zonas prevé un crecimiento tipo mancha de aceite, no reconociendo las unidades ambientales existentes, como las zonas con problemas de escurrimiento.
  - Ocupación indebida de los valles inundables, producto del escaso o nulo reconocimiento de los rasgos morfogenéticos del suelo.
  - Rever la localización del sitio de emplazamiento del relleno sanitario municipal.
  - Ausencia de control sobre la actividad industrial en el sector norte, por contaminación de la cuenca del arroyo El Durazno.
  - Falta de atención de la problemática de desagües, el control de escurrimientos hídricos superficiales, la eficacia de los desagües pluviales, el zanjeo para el escurrimiento natural, y la construcción de canales aliviadores.
  - Ausencia de control del asentamiento de la población en áreas inundables, cercano a Cañada Suipacha, y en cercanía del relleno sanitario y del sector industrial norte.
- Problemática en la zonificación industrial dado que no se corresponde con la categorización impuesta por la ley Provincial 11459 en lo referente a las zonas residenciales mixtas, las zonas industriales mixtas y las industriales exclusivas.
- Carencia de continuidad de políticas y financiamiento para la realización de obras publicas.
  - La falta de equipamiento e infraestructura, por ejemplo: emplazamiento definitivo de la Terminal de ómnibus, necesidad de playa o playas de estacionamiento y lavado de camiones, refugios para peatones en ruta.
  - No existe regulación alguna sobre el sistema jerarquizado de vías del Partido.
  - Los problemas en el sistema de movimientos, sobre todo en la zona céntrica. Generado por: desorden en la circulación del tránsito vehicular, los escasos pasos a nivel por las vías del FFCC, la falta de educación vial, el flujo y estacionamientos del transporte pesado, que consecuentemente influye en el deterioro de las calles de acceso y barriales.
  - La barrera urbana generada por las vías del ferrocarril que desconecta a distintos sectores de la ciudad e impide la integración espacial de la ciudad cabecera.
  - La falta de conexión interna, entre los Barrios FO.NA.VI y del Unto con el barrio Costa Brava y entre los nuevos crecimientos del noroeste y el resto de la ciudad.
  - La falta de reglamentación que ordene la circulación y el estacionamiento de todos los modos de transporte, en particular el transporte pesado en los barrios Del Unto, FO.NA.VI. y Suipacha Chico.
  - La falta de conectividad entre los barrios y de estos con la Ruta N° 5.

#### 15.2.2. POTENCIALIDADES

- La localización geográfica cercana a los grandes centros de consumo (Capital Federal, Conurbano Bonaerense) y vinculada a través con una importante infraestructura de comunicación, y el potencial incremento de relaciones con los distritos vecinos (Mercedes, Chivilcoy, Navarro, San Andrés de Giles, etc).
- Proyecto de dotar al casco urbano de Suipacha de una avenida de circunvalación que actúe como límite para la ciudad y permita la circulación de Tránsito pesado sin la necesidad de atravesarla, por sus calles centrales. Desde ruta nacional nº5 por Tomas Graddy rodeando la ciudad por detrás del cementerio municipal y regresando a la ruta nacional nº 5 por la calle nº 34. En la zona norte, de no existir una obra de mayor envergadura, se haría el recorte por la calle nº 47, Madre Maturana y Santiago del Estero.

- Factibilidad de gestionar la apertura de los pasos a nivel de las calles 25 de Mayo y Balcarce para evitar la barrera urbana generada por las vías del ferrocarril en distintos sectores de la ciudad.
- Proyecto de definir el acceso a Suipacha en la avenida Padre Luis Brady, desde la RN N° 5, ante la eventualidad de materializarse la Autovía, a través de una rotonda y una calle colectora. Se evaluará la adecuada articulación de los sistemas de circulación primaria (rutas) con el sistema secundario (circunvalación, y calles principales).
- Voluntad desde el Municipio de incorporar una solicitud para que contemplen la problemática de la inundación, en el proyecto de la ruta nacional n°5.
- Definir la localización adecuada para el emplazamiento de una Terminal de ómnibus de larga distancia, en cercanía de la Ruta Nacional N°5
- Definir la localización de los sitios para la instalación de playas de estacionamiento y lavado de camiones.
- La fácil accesibilidad del trazado urbano.
- Fuerte compromiso de las cooperativas COESA, Agua Potable, COSASU y Centro Económico para incentivar y participar en alternativas de desarrollo para Suipacha.
- Fuentes lazos sociales, creados a partir del desarrollo cooperativista de servicios públicos, con incorporación de tecnología y alto gerenciamiento, que permite el desarrollo constante de la calidad de los servicios.
- El potencial local para realizar actividades que tiendan a la atracción de visitantes a la ciudad y al área rural.
- La escala poblacional que resulta manejable, espacio suficiente y sitios adecuados para la gestión del territorio.

#### 15.2.3. PRIMERAS IDEAS FUERZA

- Articular y coordinar actividades con los municipios de la región para la toma de decisiones y la gestión conjunta de acciones, apoyadas en criterios de complementariedad y cooperación mutua (desarrollo de paquetes turísticos, realización de circuitos culturales, desarrollo de cadenas productivas intra región, definición de normativas para la preservación del medio, especializaciones del sistema sanitario, etc.)
- Desarrollo de una estrategia turístico/ cultural en el marco de una estrategia regional, sustentada en la puesta en valor de la identidad local.
- Mejorar la articulación entre la gestión municipal, las instituciones representativas de la comunidad, las cooperativas, las empresas locales y la ciudadanía en general, para la toma de decisiones conjuntas, generando un nuevo ejercicio de la ciudadanía.
- Consolidación de la estructura económica a través del fortalecimiento y proyección del sector agropecuario tradicional, la promoción de las producciones alternativas, y la incorporación de valor agregado a las actividades de comercio, servicio, industria y turismo, tendiente a la integración y diversificación de las actividades y a la optimización de la calidad de la producción local.
- Desarrollar y promocionar productos en los que la totalidad de la cadena productiva se realice en la región.
- Se propone atender al sistema de movimiento del partido, mejorando la calidad de vida urbana, la accesibilidad a la ciudad, su conectividad interior y la relación de la misma con la región, contemplando las prioridades en función de los beneficios sociales que generen.
- En relación al ordenamiento del tránsito, sería necesario dotar al casco urbano de Suipacha de una avenida de circunvalación, que actúe como límite para la ciudad y permita la circulación de Tránsito pesado sin la necesidad de atravesar la ciudad, por sus calles centrales.

- Sectorizar espacialmente las posibilidades de circulación de las formas de transporte (vehicular, transporte de cargas, rodados pequeños) evitando la superposición del tránsito pasante a partir de la articulación de las rutas que atraviesan a la ciudad
- Establecer un marco regulatorio para el control del Tránsito.
- Formular un Plan de Ordenamiento del Tránsito de Suipacha: reorganizar y propiciar la accesibilidad interna y externa y facilitando la movilidad de la población, los bienes y servicios, y favoreciendo la vertebración del territorio tanto internamente como externamente.
- Disponer de un solo acceso a Suipacha desde la Ruta N°5 , reflexionando que en la eventualidad de materializarse la Autovía, se deberá construir una calle colectora. Se evaluará la adecuada articulación de los sistemas de circulación primaria (Rutas) con el sistema secundario (Accesos, Circunvalación, y calles principales).
- Acordar la localización adecuada para el emplazamiento de una Terminal de ómnibus de larga distancia, que deberá estar en la cercanía de la Ruta Nacional N°5.
- Gestionar la apertura de los pasos a nivel de las calles 25 de Mayo y Balcarce para evitar la barrera urbana generada por las vías del ferrocarril, que desconecta a distintos sectores de la ciudad.
- Definir la localización de los sitios para la instalación de playas de estacionamiento y lavado de camiones. Gestionar la provisión de la infraestructura adecuada para el estacionamiento y maniobras de camiones y de la maquinaria agrícola en el espacio destinado a tal fin.
- Programar las obras necesarias para atender la problemática de desagües, el control escurrimientos hídricos superficiales, la eficacia de los desagües pluviales, el zanjeo para el escurrimiento natural, y la construcción de canales aliviadores.
- Conservar el asfalto en algunos barrios, y gestionar el mejoramiento progresivo de las calles de tierra o en mal estado.

## 16- IDENTIFICAR EL ROL DE LA REGIÓN Y EL PERFIL DEL MUNICIPIO.

La primera idea, como concepto, para identificar el perfil del municipio en la región, supone pensarlo “desde abajo”, no un proceso que va desde lo general a lo particular sino pensar en la localidad, en el municipio, para identificar con qué recursos se cuenta y con qué recursos no se cuenta para promover el desarrollo regional. Este escenario da cuenta de la generación de un nuevo paradigma que reconoce dos vectores fundamentales: el impulso al crecimiento económico asentado en el proceso de integración regional como plataforma de inclusión en la economía global y la implementación de políticas que promuevan procesos de desarrollo sostenible, lo cual sintetiza los conceptos de equidad social y sustentabilidad ambiental de los distintos territorios. Esto implica replantear la manera tradicional de proyectar las inversiones en el territorio, lo cual hace necesario establecer ciertas premisas como punto de partida. En primer lugar, entender que si bien la infraestructura no representa en sí misma una garantía de desarrollo, constituye un elemento básico para promoverlo y sostenerlo en la medida en que se articule con políticas y proyectos vinculados a las dimensiones social, económica y ambiental de cada municipio. Es necesario reconocer a la infraestructura, el desarrollo socioeconómico, la sustentabilidad ambiental y la estructuración espacial del territorio, como un complejo interactivo que apunta al desarrollo integral de cada región. Por otro lado asumir que el desarrollo de cada región debe basarse en sus características particulares, en sus fortalezas y potencialidades, razón por la cual las estrategias para impulsarlo deben reflejar los lineamientos definidos por los gobiernos provinciales y locales respectivos, en tanto responsables del destino de las comunidades que representan.

El Partido de Suipacha<sup>77</sup>, pertenece a los municipios del "interior" de la provincia de una región con características predominantemente mixtas “la pampa ondulada baja”<sup>78</sup>, por lo cuál se desarrolla una breve caracterización de la región<sup>79</sup> para entender como influye en este territorio y qué particularidades - dificultades y potencialidades-, se trasladan al partido.

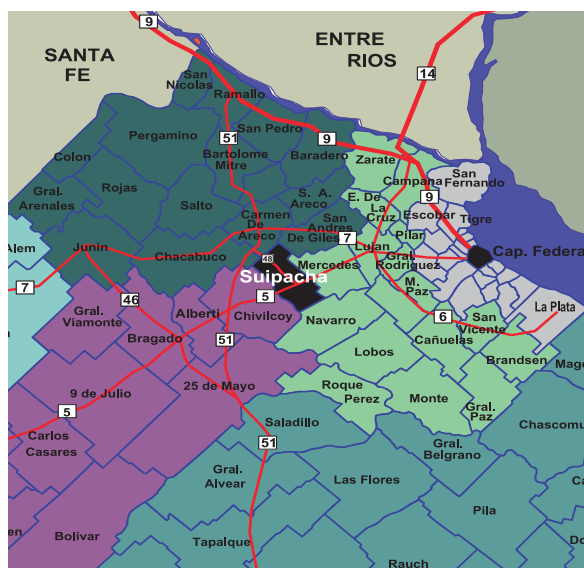


Fig. 1. El Partido de Suipacha y su inserción regional en la Pcia. de Bs. As.

77 El partido, se caracteriza por ser un municipio con actividades productivas mixtas ganaderas y agrícolas, con importante actividad tambera, y una todavía importante participación de la población rural.

78 La pampa ondulada baja abarca el centro de la provincia de Buenos Aires y la integran los partidos de Gral. Viamonte, Alberti, Bragado, Chivilcoy, Pehuajó, Carlos Casares, 25 de Mayo, 9 de Julio, Daicreux, Hipólito Irigoyen y Bolívar y Suipacha.

79 El rol que desempeña el partido de Suipacha y sus relaciones con el sistema metropolitano, provincial y nacional, fueron explicitados, algunos conceptos, por el Consultor 5; entregados en el Informe de Avance de agosto 2008 por dicho Consultor.

Esta región, tiene una superficie de 3.465.000 has, un 11,2% de la superficie provincial, con una población en 1998 de alrededor de 335.935 (estimándose 400 mil habitantes en 2007), un 2,3% del total provincial, con un ritmo muy bajo de crecimiento anual (0,40%), una densidad bruta de 9,6 habitantes por km<sup>2</sup> y una población urbana que representa el 85,6% del total.

Es una región con aptitud ganadero - agrícola, siendo una transición entre la zona preponderantemente agrícola (Pampa Ondulada Alta) y la ganadera (Pampa Deprimida).

En relación a la **estructura productiva**, en términos generales, se registra un predominio de explotaciones ganaderas sobre las agrícolas; predominan los sistemas mixtos de producción, ya que más del 80% de los establecimientos están estructurados sobre la base del desarrollo de actividades agrícolas y ganaderas en proporciones variables. El sistema agrícola-ganadero, se encuentra distribuido en toda la región, con una superficie agrícola de más del 55%. El resto corresponde a la ganadería. Dos terceras partes de la superficie agrícola están destinadas a cosecha gruesa y el resto a cosecha fina. La actividad ganadera se orienta a la cría e invernada de producción propia o comprada a terceros. El sistema ganadero-agrícola distribuido también en toda el área, pero fundamentalmente en las zonas que limitan con áreas predominantemente ganaderas - Cuenca del Salado-Más del 80% de la superficie se destina a la ganadería, y el resto a la agricultura. Los establecimientos de menor tamaño se dedican a la cría, las superficies medianas a cría, recría e invernada.

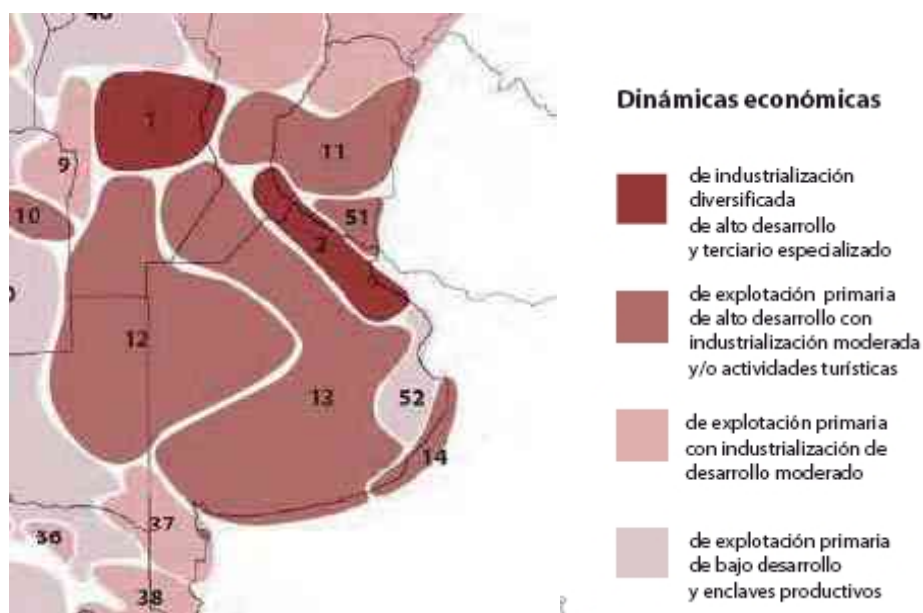


Fig. 2. Partido de Suipacha: Región según categoría de dinámica económica.

Los establecimientos de mayor tamaño, están ubicados en su mayoría al oeste de la región, manteniendo un rodeo de cría y con mayor importancia la invernada.

Otras dos actividades ocupan un espacio importante en la producción primaria regional: la lechera, en proceso acelerado de tecnificación y la cría avícola. Los indicadores de modernidad tecnológica, tanto agrícola como pecuaria, están en relación directa con el tamaño de las explotaciones. Aumentan en los predios medianos y su incidencia resulta aún más significativa en los grandes. Este hecho, sumado al peso cada vez más



importante de los costos fijos, y a la imposibilidad de amortizar los equipos para los pequeños establecimientos, parecería señalar la necesidad de reformular ciertas hipótesis, según las cuales se operaba tradicionalmente sobre la base de una gran extensión para obtener, con poca productividad, grandes ganancias.

También la productividad aumenta seguramente con el tamaño, precisamente por efecto de los adelantos tecnológicos y la asistencia técnica tiene un impacto de similar comportamiento según el tamaño de la explotación.

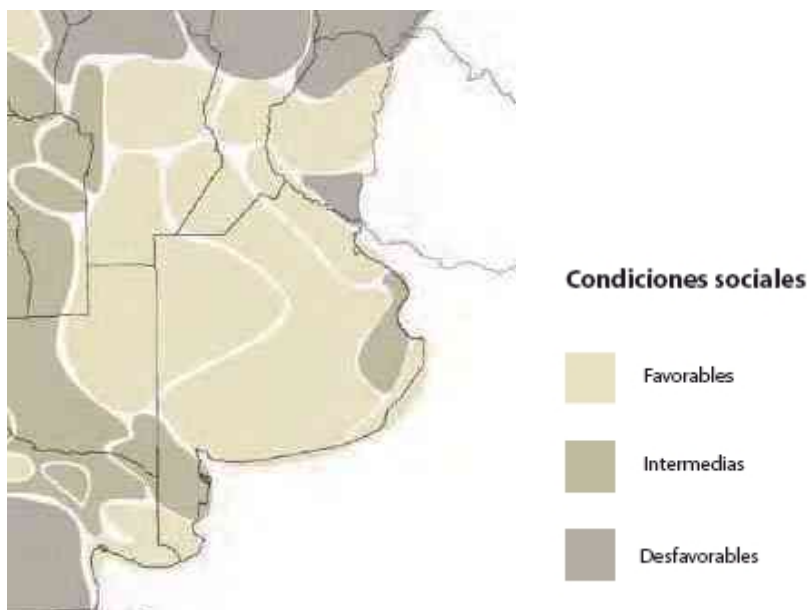


Fig. 3. Partido de Suipacha: Región según categoría de situación social s/dinámica demográfica y condiciones generales de vida de la población.

En relación a la **dispersión poblacional** como característica, los datos censales confirman que la población crece a un ritmo marcadamente inferior que el promedio provincial (0,52% contra 1,50%), que el área posee densidades demográficas inferiores a la media bonaerense y que los centros urbanos concentran la mayor cantidad de habitantes. Sin embargo, muestra una mayor densidad en población rural que el promedio de la provincia de Buenos Aires, con más del 14% de población rural, lo que indica que los procesos migratorios del campo a la ciudad, en términos globales son algo menos marcados que en otras regiones.

En relación al **mapa social**, los indicadores que pautan niveles básicos de calidad de vida como NBI, mortalidad infantil, inseguridad, déficit habitacional (salvo en las mayores concentraciones urbanas), se ubican por debajo de los promedios provinciales, marcando una de las ventajas comparativas de la región.

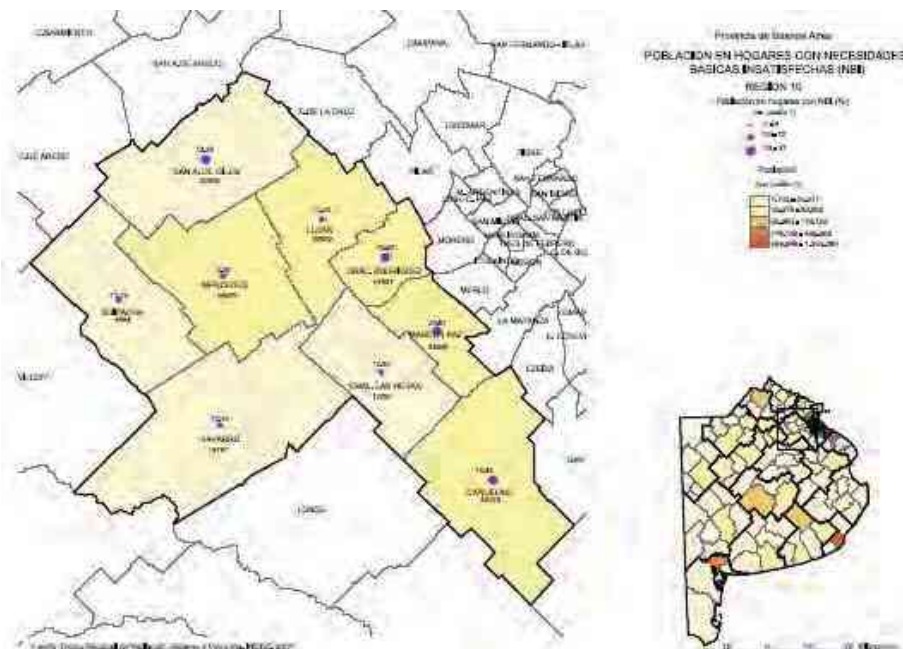


Fig. 2. NBI para la Región de Estudio.

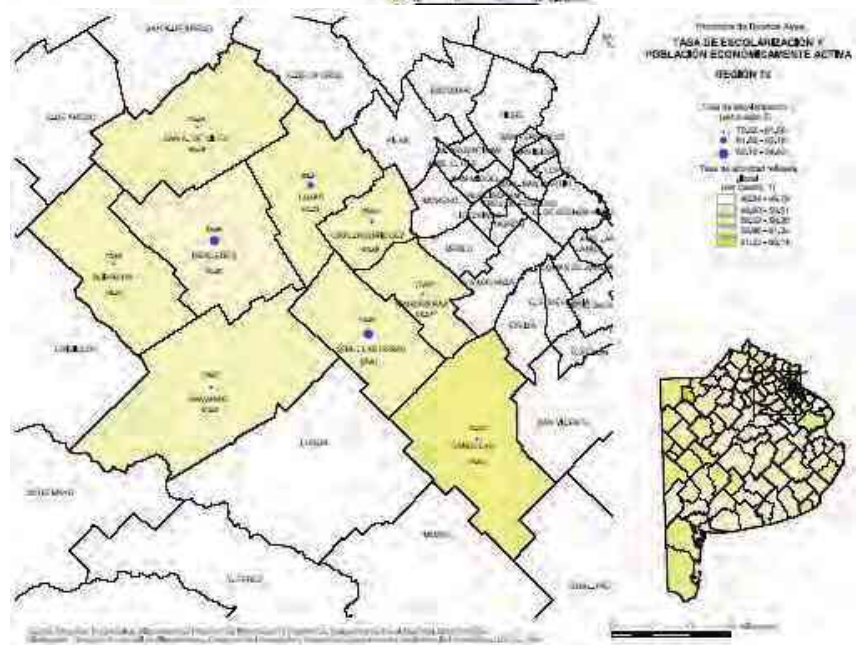


Fig. 3. Población Económicamente Activa para la Región de Estudio.

La región presenta un **complejo cuadro político-espacial**, concentrándose gran parte de su población en las ciudades cabecera de los partidos que la integran, aunque sin identificarse cabeceras regionales claras. El resto de las localidades presenta un alto grado de aislamiento, acentuado en aquellas más pequeñas, muchas veces sin accesos pavimentados, y con un ferrocarril en desuso.

El rol del partido de **Suipacha en la región** se consolida a partir de<sup>80</sup>:

<sup>80</sup> Este punto fue informado en el Primer Informe de Avance, según los TDR establecidos.

### ***La buena accesibilidad y conectividad del partido***

La corta distancia a los grandes centros proveedores de servicios complejos, de procesamiento, comercialización y consumo: a 300 Km. del Gran Rosario, a 200 km. del Gran La Plata y a 130 km. del Conurbano y de Capital Federal. Se localiza estratégicamente en el entorno inmediato de la región metropolitana de Buenos Aires, destacándose que los recientes mejoramientos en las vías de comunicación, potencian su buena accesibilidad y conectividad, significando una sensible disminución en la relación distancia-tiempo desde y hacia el principal centro productor de bienes y servicios administrativos, financieros, socio-culturales y recreativos del país.

- Una de las principales vías radiales nacionales, la RN N° 5 -atraviesa el territorio del partido- lo conecta con el oeste llegando con fluidez a las ciudades de Chivilcoy, Bragado, 9 de Julio, Pehuajó, Trenque Lauquen y Santa Rosa (La Pampa), y por el este en forma directa con Mercedes, Luján y de allí a la Capital Federal y su Conurbano. A través del empalme con la Ruta Provincial N° 6, último anillo estructural en torno a la ciudad de Buenos Aires, se vincula con el Gran La Plata al sur y Zárate al norte, ambos conglomerados con puertos en el Río de La Plata, en relación directa al Océano Atlántico. Por otra parte, ha contribuido a su conectividad, su propicio posicionamiento estratégico con respecto a las vías circulatorias de gran jerarquía a nivel nacional; la cercanía con las grandes infraestructuras de transporte (puertos, ramales ferroviarios, aeropuerto internacional de Ezeiza); y su pertenencia al área de mayor índice de productividad del suelo agrícola de la región pampeana, lo cual representa una potencialidad como ventaja competitiva de localización.

- Dentro de su accesibilidad, el vínculo que establece a través de las rutas provinciales RP N° 48 y luego RP N° 43 que lo conecta rápidamente con la RP N° 51 y por ella al norte con Pergamino y San Nicolás, y básicamente con la autopista Rosario - Buenos Aires, lo ubica en una posición estratégica con respecto al corredor industrial que concentra la mayor parte de la industria nacional.

### ***Su potencialidad productiva en***

- La *tradición tambera*, de buena productividad, que es base de la actividad agroindustrial de la zona<sup>81</sup>. Suipacha integra la Cuenca del Abasto, confundida en el sur con la zona lechera del norte del Área Deprimida del Salado está integrada centralmente por los partidos de Carmen de Areco, Chivilcoy, Mercedes, Lujan, Navarro, Lobos, Gral. Las Heras, Cañuelas, Monte, Gral. Paz, Brandsen, Chascomús y Magdalena.

- La *ganadería vacuna* en actividades básicamente de cría, recría e invernada, que adquiere mayor preponderancia en los últimos años. El Partido de Suipacha pertenece a la denominada Pampa Norteña, que está integrada por 20 partidos del centro-norte y noroeste de la Pcia. de Buenos Aires. Los suelos de esta área presenta como característica la uniformidad, a excepción de las áreas de escurrimiento superficial y las planicies aluviales asociadas.

---

<sup>81</sup> Buenos Aires es la tercera provincia en cuanto a la producción de leche cruda y su participación relativa en el total nacional se ha ido reduciendo a favor de la mayor participación de Santa Fe. De las 4 cuencas de la provincia, el Oeste es la más importante con el 51% de los tambos y 54% de la producción. Le sigue Abasto Sur, Abasto Norte y en el último escalón se encuentra Mar y Sierras con el 9% de los tambos y el 11% del porcentaje de producción. La provincia está siendo afectada, al igual que otras zonas, por la reducción en la cantidad de tambos y la tendencia de los establecimientos con mayores escalas de producción.

- La *agricultura*, con buenos índices de productividad de la tierra y con cultivos como el maíz, trigo, soja y otros cereales con rindes superiores a los promedios provinciales y nacionales.

La provincia de Buenos Aires tiene la más importante participación en la superficie cerealera y oleaginosa del país y en cuanto al Partido de Suipacha que se ubica sobre el borde sureste de la Pampa Ondulada Baja, constituye un territorio caracterizado por sistemas de producción mixtos con un suelo con aptitud predominantemente agrícola-ganadera.

- La *oferta de productos locales, no tradicionales*, como es el caso de micro emprendimientos ligados a la producción láctea ovina y caprina, se constituyen en nichos productivos de un mercado en crecimiento y complementario de la ganadería vacuna, permitiendo aprovechar los costos de oportunidad de la ganadería bovina. Estos mercados en crecimiento están sustentados por establecimientos hoteleros de primera categoría y comercios de delicatessen de nivel nacional e internacional.

- La *buena calidad de vida de los asentamientos urbanos*, en particular en su ciudad cabecera, con buena cobertura de servicios de infraestructura, bajo nivel de deserción estudiantil, buena cobertura de salud y buena calidad urbano-ambiental.

En síntesis, en esta breve caracterización del Partido de Suipacha, se muestra la importancia de la inserción del territorio en el contexto regional, reconociendo la escala metropolitana de Buenos Aires y una menor región conformada con los partidos vecinos. Suipacha representa las características de la Pampa Ondulada Baja, con buenos indicadores de accesibilidad, calidad del suelo y productividad tampera, además de estar aún lejos de los grados de marginalidad crítica, deterioro de la calidad ambiental y descontrol que caracterizan regiones vecinas del Área Metropolitana, aunque será necesario realizar un seguimiento de las posibles transformaciones que sufra el partido en su territorio en función de la influencia que puede ejercer el tercer cordón del conurbano.

Por estas ventajas comparativas es importante implementar estrategias de desarrollo con las posibilidades que da el contexto, en cualquiera de sus escalas y horizontes.

## **17- FORMULAR ESCENARIOS PROSPECTIVOS -EN CONTEXTOS DE EXPANSIÓN, ESTANCAMIENTO O RETRACCIÓN- E INDICAR ALTERNATIVAS DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL PARA EL PARTIDO.**

### **Metodología para la determinación de escenarios prospectivos**

Frente a la propuesta de criterios para la construcción de escenarios, existen una serie de cuestiones factibles de resolver con distintas posibilidades, por lo cual se conforman una serie de escenarios que plantean las posibles respuestas a la totalidad de las cuestiones planteadas y a las distintas posibilidades para resolverlas, prefigurando una imagen de lo que puede acontecer.

Para la construcción de los escenarios prospectivos, se han elaborado tres *escenarios alternativos*, respecto del futuro desarrollo territorial para el Partido de Suipacha.

### **1. Detección de los principales problemas a resolver**

Sobre la base del diagnostico, y las reuniones de trabajo realizadas con el equipo técnico municipal, fueron detectados 23 problemas o cuestiones a resolver consideradas relevantes. Dichas cuestiones han sido agrupadas asimismo, en seis conjuntos ponderados como estratégicos por su importancia.

### **2. Elaboración de la Matriz para el análisis y la ponderación de los principales problemas a resolver**

Las matrices son herramientas metodológicas para el análisis relacional de elementos de diagnostico y se nos han permitido evaluarlos los 23 problemas identificados, y visualizar cuáles de ellos tienen mayor incidencia en el proceso de organización territorial del partido de Suipacha.

El análisis del grado de complejidad y dificultad de cada problema o *cuestión a resolver* ha sido examinado en la matriz 1 con un sistema de valoración aplicada a 5 variables.

Para su valoración se ha tomado la siguiente escala:

- Alto = 3
- Medio = 2
- Bajo = 1

Las variables ponderadas fueron identificadas como:

1. Complejidad técnica.
2. Complejidad institucional (cantidad de organismos involucrados en la gestión).
3. Tiempo calculado.
4. Inversión estimada.
5. Grado de consolidación del problema.

El análisis realizado en dicha matriz, ha permitido comprender cuales son los problemas a resolver y que cuentan con más dificultades, o restricciones para su concreción, y cuál es el grado de consolidación que tienen los criterios actuales de intervención, en el que se intentan resolver o solucionar, dichos problemas.

### **3. Matriz de evaluación de problemas a resolver**



Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial.  
Proyectos Viales y de Saneamiento y Estrategias de Desarrollo Local para el Partido de Suipacha.  
Estudio 1.EE. 301. Febrero 2009

CONJUNTOS ESTRATEGICOS	CUESTION A RESOLVER (PRINCIPALES PROBLEMAS)	Complejidad Técnica	Complejidad Institucional	Tiempo para su concreción	Inversión necesaria	Consolidación del problema	GRADO DE COMPEJIDAD DEL PROBLEMA
INSERCIÓN REGIONAL	ACCESIBILIDAD REGIONAL	2	1	2	3	2	2
	POSICIONAMIENTO EN EL SISTEMA POLICENTRICO DE CIUDADES BONAERENSES	3	3	3	3	3	3
	CORREDOR PRODUCTIVO MUNICIPIOS AL MERCOSUR	2	3	3	1	3	3
MOVILIDAD	RED VIAL	2	1	2	2	3	2
	TRANSITO	1	1	1	1	2	1
	TRANSPORTE	2	3	3	2	3	2
	ESPACIO CIRCULATORIO PEATONAL	1	1	1	2	2	1
CONFIGURACION ESPACIAL	ESPACIO PUBLICO	1	1	2	3	2	2
	TIERRA Y VIVIENDA	2	2	2	3	3	2
	CENTROS DE SERVICIOS RURALES	1	1	2	2	3	1
	ORDENAMIENTO Y USO DEL SUELO	2	2	2	1	3	2
	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	2	3	3	3	3	3
CONFIGURACION SOCIO-ECONOMICA	ESTRUCTURA PRODUCTIVA	3	3	3	3	3	3
	TURISMO RURAL	1	1	1	1	2	1
	ESTRUCTURA SOCIAL	3	3	3	3	3	3
MEDIO AMBIENTE	PLAN HIDRICO	2	2	2	2	2	2
	SUELO	2	1	3	1	3	2
	RESIDUOS URBANOS E INDUSTRIALES	2	2	2	3	3	2
	CONTAMINACIÓN AMBIENTAL	3	3	3	3	3	3
	PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL	2	1	2	1	2	1
GESTION TERRITORIAL	EFICIENCIA EN LA GESTION	1	2	2	1	2	2
	GESTION CONCERTADA	1	1	1	1	3	1
	PLANEAMIENTO Y GESTION TERRITORIAL	1	2	2	1	3	2
GRADO DE COMPEJIDAD DE LAS VARIABLES		1	2	2	2	3	

ALTO

3

MEDIO

2

BAJO

1

Haciendo una lectura vertical de la matriz, puede afirmarse que la cuestión de índole técnica no reviste una dificultad importante al momento de la solución de los problemas. Los temas de organización jurisdiccional, así como las dificultades de financiamiento, que superan claramente la escala Municipal, y los importantes tiempos que se estiman para su realización resultan ser obstáculos mayores para la resolución de los problemas.

En cuanto al cambio de criterios para afrontar las soluciones a los problemas, se evidencia claramente la idea de inevitabilidad con que son vistos la mayoría de los problemas evaluados, y por ende es importante destacar que la gran mayoría de ellos son asumidos por el equipo técnico municipal como permanentes, imposibles de ser resueltos desde perspectivas diferentes a las ya conocidas.

La lectura horizontal de la matriz, revela cuales son aquellos problemas que mayor complejidad conllevan y el peso, que en conjunto tienen con respecto a los temas de inserción regional, movilidad, configuración espacial, configuración socio-económica, medio ambiente y gestión territorial.

Se destaca que aquellos conjuntos de problemas más próximos a la competencia local, presentan un grado de dificultad menor para su resolución que los otros relacionados con escalas regionales y entes gubernamentales superiores.

#### **4. Matriz de evaluación de las alternativas de acción**

Esta matriz permite ahora profundizar aún más el análisis, identificando esta vez de que manera las alternativas de acción que se proponen para resolver los problemas inciden sobre el comportamiento del conjunto, y cuáles son las reales posibilidades de producir cambios estructurales en el desarrollo urbano y territorial del partido de Suipacha.

Una vez analizados en conjunto los problemas y valorado su grado de dificultad para su resolución se procede a identificar las alternativas de solución posibles para cada uno de ellos.

Con la finalidad de construir diversos escenarios prospectivos se decide formular dos posibilidades de acción para resolver cada uno de los problemas. Una propuesta de solución sigue los criterios actuales de intervención (a modo de tendencia), y la otra opuesta, desde una perspectiva transformadora que propone cambios sustanciales en las prácticas habituales de acción, y supone además un redireccionamiento en las pautas de configuración territorial.

Estas dos alternativas para resolver cada uno de los problemas, en muchos casos se presentan como antagónicas, representando en algunos casos la posibilidad de acción o inacción frente al problema. Se considera que la combinación de estas acciones, evaluadas en la matriz N°2 permite conformar tres escenarios alternativos y a su vez poder analizar las condiciones de viabilidad que cada uno de ellos tiene.

La matriz pondera en este caso, un conjunto de 23 problemas, llamados “cuestiones a resolver”, y 46 soluciones posibles (enunciadas como “alternativas de acción”), con vistas a analizar en el conjunto las alternativas de intervención que prefiguran los modelos territoriales alternativos prospectivos, llamados escenarios de retracción, de estancamiento y de expansión.

Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial.  
Proyectos Viales y de Saneamiento y Estrategias de Desarrollo Local para el Partido de Suipacha.  
Estudio 1.EE. 301. Febrero 2009

CONJUNTOS ESTRATEGICOS	CUESTION A RESOLVER (PRINCIPALES PROBLEMAS)	ALTERNATIVAS DE ACCION PARA EL DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL	ESCENARIOS PROSPECTIVOS		
			RETRACCION (RESPUESTAS TENDENCIALES)	ESTANCAMIENTO (RESPUESTA A CUESTIONES DE BAJO NIVEL DE COMPLEJIDAD )	EXPANSION (CAMBIOS SUBSTANCIALES)
INSERCIÓN REGIONAL	ACCESIBILIDAD REGIONAL	1. Mantener en las condiciones actuales el tramo Mercedes Bragado de la Ruta N 5.	1	2	2
		2. Construcción y mantenimiento de la autovía Lujan Bragado			
	POSICIONAMIENTO EN EL SISTEMA POLICENTRICO DE CIUDADES BONAERENSES	1. Mantener la producción actual, extremadamente dependiente del sector agropecuario poco tecnificado, y de grandes empresas de producción láctea.	1	1	2
		2. Posicionarse como un centro de producción diversificada, con identidad cultural y productiva en el contexto del sistema de centros urbanos bonaerenses.			
	CORREDOR PRODUCTIVO MUNICIPIOS AL MERCOSUR	1. Continuar con la política de producción local manteniendo la importante brecha Municipio-Provincia	1	1	2
		2. Desarrollar un Organismo Regional en el marco del Corredor Productivo Ciudades al Mercosur que implemente políticas integrales de fortalecimiento a los municipios de la ruta N 5			
MOVILIDAD	RED VIAL	1. Mejorar las vías de mayor uso.	1	1	2
		2. Construir una malla jerarquizada			
	TRANSITO	1. Consolidar el actual de uso mixto de las vías principales.(transito pesado- liviano)	1	2	2
		2. Implementar una malla para el transporte de cargas			
	TRANSPORTE	1. Ejecutar acciones aisladas para cubrir las demandas coyunturales de transporte	1	1	2
		2. Construir un sistema intermodal de transporte			
	ESPACIO CIRCULATORIO PEATONAL	1. Construir superficies uniformes para el espacio peatonal	1	2	2
		2. Aumentar las áreas peatonales de acuerdo al rol de la estructura vial			
CONFIGURACION ESPACIAL	ESPACIO PUBLICO	1. Construir plazas siguiendo el crecimiento del espacio urbano	1	1	2
		2. Crear un sistema de espacios públicos, jerarquizados y polivalentes.			
	TIERRA Y VIVIENDA	1. Construir las viviendas de interés social en la trama urbana en respuesta a la demanda.	1	2	2
		2. Generar un plan para el acceso equitativo a la tierra y vivienda			
	CENTROS DE SERVICIOS RURALES	1. Continuar realizando acciones puntuales de acuerdo a las demandas urgentes	1	2	2
		2. Potenciar una estrategia de nuevas centralidades en las localidades de Rivas y Baez, propiciando centros rurales especializados de apoyo a la actividad agrícola-ganadera.			
	ORDENAMIENTO Y USO DEL SUELO	1. Avanzar con el actual crecimiento, extendido, de baja densidad, desarticulado hacia la periferia y con superposición de actividades incompatibles.	1	1	2
		2. Implementar un modelo de crecimiento compacto, con densidades adecuadas, delimitando el futuro ensanche urbano.			
CONFIGURACION SOCIO-ECONOMICA	ESTRUCTURA PRODUCTIVA	1. Mantener la expansión de la red actual siguiendo el crecimiento urbano	1	1	2
		2. Generar un proyecto que se ajuste al modelo proyectado a futuro.			
	TURISMO RURAL	1. Consolidar el modelo productivo actual	1	2	2
		2. Estimular la diversificación productiva			
		1. No visualizar al turismo como oportunidad para el desarrollo socio-económico del Partido	1	2	2
		2. Desarrollar una estrategia que visualice al turismo como área de oportunidad para el desarrollo de las actividades vinculadas al turismo receptivo y productivo.			
	ESTRUCTURA SOCIAL	1. Consolidar el modelo actual disperso.	1	1	2
		2. Construir un sistema formativo, cultural y educativo para la cohesión social, estimulación de la vida urbana y la generación de nuevos talentos no migratorios			
MEDIO AMBIENTE	PLAN HIDRICO	1. Dar respuestas puntuales a los problemas de inundación y vuelco de efluentes industriales	1	2	2
		2. Implementar un plan de manejo integral de la cuenca y subcuencas del arroyo Durazno.			
	SUELO	1. Ocupación de suelo urbano e industrial extensiva	1	1	2
		2. Implementar un manejo sustentable del suelo Urbano, Industrial y Rural.			
	RESIDUOS URBANOS E INDUSTRIALES	1. Seguir depositando los residuos en el actual relleno sanitario	1	2	2
		2. Propiciar un manejo integral de residuos sólidos, que incluya minimización, tratamiento y nueva disposición de los mismos.			
	CONTAMINACIÓN AMBIENTAL	1. Promocionar la actividad industrial sin contemplar el crecimiento urbano	1	1	2
		2. Creación de nuevo suelo industrial que sea compatible con el desarrollo urbano futuro			
GESTION TERRITORIAL	PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL	1. Se deja bajo la responsabilidad privada la protección de los ámbitos con valor natural y arquitectónico	1	2	2
		2. Definir sitios a proteger con valor natural y cultural-arquitectónico			
	EFICIENCIA EN LA GESTION	1. Mantenimiento de la estructura orgánica funcional actual	1	1	2
		2. Creación de una agencia Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable con capacidad jurídica para actuar indistintamente bajo los regímenes del derecho público y privado.			
	GESTION CONCERTADA	1. Tratamiento de las cuestiones urbanísticas y territoriales desde las oficinas técnicas gubernamentales	1	2	2
		2. Implementar mecanismos de participación ciudadana, consultas públicas y de gestión mixta			
	PLANEAMIENTO Y GESTION TERRITORIAL	1. Continuar con el modelo actual regulatorio y de proyectos aislados	1	1	2
		2. Implementar un proceso continuo de Planeamiento y Gestión Territorial			

## **5. Formulación de escenarios prospectivos**

Se define como escenario a futuro o prospectivo, al conjunto de circunstancias prefiguradas en torno a una selección de acciones que pueden desarrollarse, para resolver aquellos problemas considerados relevantes.

Se plantean tres escenarios alternativos prospectivos:

-El primero tiene que ver con el mantenimiento de las prácticas de gestión territorial actual que produce a futuro un esquema de retracción y empobrecimiento del sistema.

-El segundo plantea una modificación parcial de los criterios de gestión actual, en lo referente a las propuestas de solución a los problemas planteados que no revisten cambios profundos en los criterios de gestión territorial, provocando mejoras con respecto al escenario anterior pero generando una situación de estancamiento en el desarrollo territorial.

-El tercer escenario propone la solución a todos los problemas expuestos a través de un cambio estructural en la concepción de la gestión del territorio. Conlleva importantes esfuerzos en el cambio de prácticas, tanto públicas como privadas, además de esfuerzos sostenidos de inversión en el tiempo.

## **6. Escenario de retracción**

Se analizan primeramente las acciones que respetan la estructura de criterios actuales con los que se responde habitualmente para solucionar los problemas; que no han producido cambios sustanciales en el comportamiento verificado en los últimos años. Los efectos de continuar estas políticas en el marco de las condiciones que representa la realidad actual, supone una incapacidad del sistema urbano-territorial para adaptarse a los nuevos requerimientos sociales, culturales y económicos que se avecinan.

Con respecto al sistema de movilidad en este escenario, no se logran evitar los conflictos generados por la convivencia del tránsito pasante de cargas sobre el núcleo urbano y el área central. La no realización de las obras de ampliación de la autopista Mercedes, Carlos Casares debilita las condiciones de conectividad del partido dado que este tramo de la ruta presenta contexto de obsolescencia e inseguridad.

Por otra parte el mantenimiento de las actuales condiciones de localización industrial, y la falta de un organismo con capacidad real de gestión, en la escala del corredor de la ruta N°5, disminuye la posibilidad de diversificación productiva y por ende la capacidad del partido de Suipacha para captar las nuevas inversiones privadas que se proponen a futuro.

Asimismo se visualiza una débil gestión coordinada con los municipios vecinos, para determinar y potenciar un perfil complementario en el sistema policéntrico de Ciudades Bonaerenses enunciado en el Plan Estratégico Nacional.

Con respecto a los temas que inciden en el desarrollo urbano del partido, se puede afirmar que se consolida el modelo actual de crecimiento disperso, de bajísima densidad poblacional, con la ocupación de áreas inapropiadas para la actividad residencial, o con la ocupación desmedida de tierras de un alto valor productivo del suelo.

El mantenimiento de los patrones actuales de localización de las actividades, así como la producción de nuevo suelo urbano agudizan los conflictos ambientales por incompatibilidad de actividades.

La falta de implementación de un sistema de transporte local que propicie la construcción de espacios para la carga de la producción local, la interconexión de transporte de pasajeros con las localidades vecinas, a través de un nuevo transporte regional eficiente, y la construcción de una nueva terminal de ómnibus en la cercanías a la ruta N°5 acentúan aun mas, las condiciones de aislamiento del sistema urbano.

Se mantienen además las malas condiciones de accesibilidad del área rural, los problemas evidenciados para transportar los productos agropecuarios producidos en el partido y la poca conectividad con los centros de servicios rurales de las localidades de Rivas y Báez.

La falta de generación de un manejo integral de las cuencas hidráulicas existentes en el partido, genera un proceso de degradación ambiental haciendo muy costosa su remediación además de los perjuicios ocasionados a la salud de la población y al empeoramiento de las condiciones de vida.

Debido a los problemas ambientales, evidenciados en parte en el sistema urbano del partido, (inundación urbana, contaminación en el aire, falta de infraestructura básica de servicios, inaccesibilidad y falta de equipamiento social y cultural), se fragmenta el territorio con la generación de lugares desvalorizados albergantes de la población de bajos recursos, imposibilitada de acceder a la tierra urbana y a la vivienda a través de mecanismos formales.

El mantenimiento de los actuales organismos de gestión territorial, colabora en el incremento de la incapacidad pública para dar respuesta a los intereses urbano-ambientales de la comunidad.

En resumen este escenario propicia un contexto de retracción de las actividades, un empobrecimiento de la economía, un despoblamiento poblacional, que no retiene a aquellos ciudadanos demandantes de servicios urbanos más modernos, favoreciendo un crecimiento de los conflictos sociales, económicos y fundamentalmente ambientales.

Como conclusión final para este escenario se puede afirmar claramente que este modelo, que representa la continuidad de gran parte de los criterios gestión territorial actual, no resulta viable en términos ambientales, sociales y económicos produciendo un escenario de importante conflictividad social.

## **7. Escenario de Estancamiento**

El segundo escenario evaluado, resulta de la aplicación de las acciones que suponen menor complejidad para su concreción, y por ende no requieren importantes esfuerzos de transformación en la gestión territorial.

Algunas de las cuestiones que evidencian un mejoramiento de la situación con respecto al escenario de retracción son:



a) Se construye y moderniza el tramo de la autovía Mercedes - Carlos Casares generando una importante mejora de conectividad vial entre los municipios del corredor de la Ruta Nacional N° 5.

Dicha interconexión, mejora ostensiblemente la posibilidad del corredor en su conjunto para el movimiento de los excedentes de producción de los partidos que abarca.

b) Otras decisiones de importancia son tomadas en lo referente al núcleo urbano del partido, en donde a través de obras de empalme puede independizarse el transporte de cargas pasante por el centro de la ciudad y desviarse hacia el extremo este del partido.

En este sentido es importante destacar que la obra planteada resuelve coyunturalmente los problemas más urgentes relacionados con el tránsito, pero no delimita el esquema final de crecimiento urbano para los próximos 50 años.

c) Otra decisión relacionada con desarrollo territorial tomada en este escenario, es la sanción de la Ordenanza de Usos del Suelo para el partido. Si bien este es un avance importante, dado que instrumenta y define una serie de pautas consideradas esenciales, no deja de ser un instrumento regulatorio, si la misma, no es complementada con organismos de gestión autárquica, capaces de accionar indistintamente a través del derecho público y privado, y generar un sistema continuo de producción concertada del territorio.

d) Este escenario contempla un mecanismo más eficiente con respecto a los temas relacionados con el acceso a la tierra y la vivienda. En este sentido se puede afirmar que el partido de Suipacha puede resolver, con un nivel de complejidad relativamente bajo todos los problemas relacionados con las demandas de nuevas viviendas, y la regularización en aquellas tierras ocupadas con problemas dominiales.

Es oportuno aclarar, que las soluciones habitacionales tomadas en este escenario son a través de los organismos públicos (Municipales, Provinciales y Nacionales) competentes en la materia, descartando iniciativas de origen mixto, por no contar con instrumentos de gestión adecuados.

e) En este escenario, se producen acciones que fortalecen a los centros de servicios rurales, fundamentalmente en lo referente a mejorar las condiciones de conectividad de los mismos y a una mejor provisión de equipamientos sociales.

También se desarrollan y estimulan actividades productivas relacionadas con emprendimientos turísticos y micro emprendimientos rurales en las localidades de Rivas y Báez.

f) En lo referente a los temas ambientales se producen avances sustanciales con el manejo de las cuencas hídricas del partido, se implementan mecanismos de protección ambiental, a las áreas con valor ambiental y cultural – arquitectónico, se generan condiciones para el control y monitoreo de las industrias existentes en el partido y se propicia un manejo integral de los residuos sólidos del partido.

En ese sentido se puede afirmar que dichas acciones, si bien revisten vital importancia, resultan solamente precautorias, al no ser complementadas con el cambio de patrones de ocupación territorial, ni con la variación en las prácticas de uso de los recursos naturales de las mismas.

Los problemas detectados en este escenario, son en gran parte los señalados en el escenario anterior, dado que no se implementan cambios estructurales en cuanto a las pautas de ocupación territorial.

Tampoco se logran implementar instrumentos de gestión pública capaces de articular las políticas territoriales comunes de los Municipios de la región, ni en la escala local se estimula la asociatividad con el sector privado, desaprovechando importantes sinergias que se podrían producir al respecto.

Las medidas implementadas suponen un importante avance con respecto al escenario anterior, resultando altamente necesarias, mejorando fundamentalmente los aspectos de la funcionalidad urbana y la protección ambiental. Al no ser contempladas con otras de mayor complejidad, solo resultan preventivas, y no producen los cambios sustantivos en el desarrollo territorial.

Como síntesis final para este escenario, se puede afirmar que existen acciones que están en marcha, o que es relativamente sencillo implementar, que mejoran decididamente la situación actual. Por otra parte también es importante aseverar que la implementación de este nuevo conjunto de medidas no define pautas para una situación de crecimiento, produciendo por ende una situación de estancamiento, que si bien no empeora de manera determinante la situación actual, tampoco proyecta al partido de Suipacha a un modelo de desarrollo Ambientalmente Sustentable.



Fig. 4. Escenario de retracción

Fig. 5. Escenario de estancamiento

## 8. Escenario de Crecimiento

En este escenario se implementan las acciones consideradas de mayor complejidad identificadas en la matriz N°2. A las mejoras enunciadas en el escenario anterior, se le agregan y complementan las siguientes:

a) Se conforma un Ente Regional para los municipios del Corredor de la RN N°5 con capacidad jurídica y administrativa para interrelacionarse con la escala Municipal, Metropolitana, Provincial y Nacional. Dicho ente de gestión aborda cuestiones comunes a los municipios de la región, así también como la de administrar y definir pautas de carácter regional como son el posicionamiento de los distintos núcleos urbanos, el racional ordenamiento del suelo, el manejo de cuencas comunes y el manejo integrado del transporte regional.

Cuenta además con la capacidad suficiente para representar los intereses comunes de la región en ámbitos externos a la misma. Se encaran proyectos comunes que hoy no cuentan con organismos adecuados para su tratamiento, como son un plan regional para el manejo del transporte ferroviario, un plan de promoción industrial y localización complementaria de nuevas empresas con la implementación de nuevas tecnologías. Muchos de los problemas de índole regional, desaparecen o se minimizan por los efectos complementarios y sinérgicos de las medidas adoptadas.

b) En lo referente a los aspectos del desarrollo urbano, se implementan medidas definitivas en cuanto a la construcción y jerarquización de la red vial, completándose la malla vial con las vías de cierre urbano, a modo de circunvalación.

También a partir de medidas directas devenidas del plan de estructuración del sistema viario se mejoran los canales circulatorios de acuerdo a la red vial jerarquizada proyectada. En ese sentido se incrementan los espacios destinados a la circulación peatonal y bisisendas. Se califica a la totalidad del sistema urbano, a partir de la diversidad de vías de acceso que ahora se plantean, así como por el énfasis en el reforzamiento del modelo en general.

c) También cabe remarcar las medidas ambientales que propician la minimización del consumo de recursos naturales, el reuso de los mismos, la minimización de la generación de residuos, el uso de tecnologías sustentables y la compactación del tejido urbano posibilitando la eficiencia en la prestación de los servicios de infraestructura.

d) Otro aspecto importante a considerar es la implementación local de un Ente de Gestión Mixta a los efectos de articular las estrategias de desarrollo urbano privada con la pública a través de un sistema que propicie la producción concertada del territorio.

e) En este contexto, se construye un proyecto con capitales mixtos en los terrenos de la estación del ferrocarril que se convierte en una enorme oportunidad de renovación urbana, y desplaza el epicentro de toda la zona central.

f) En este aspecto se ha avanzado hasta la propuesta de una nueva zonificación territorial y urbana más detallada, potenciando los rasgos homogéneos actuales, y generando áreas de mayor densidad, y compacidad edilicia y en coincidencia con los ejes de la estructura urbana planteada en el modelo territorial. Esta concepción le confiere a la ciudad un potencial de crecimiento demográfico para los próximos 25 años. En consecuencia con estas pautas de consolidación del tejido edilicio, y las áreas definidas para el ensanche urbano, se evitan nuevas ampliaciones urbanas, evitando así las habituales especulaciones de tierra o de imprudencia en la localización de barrios habitacionales y otras urbanizaciones privadas.

g) En lo referente a los aspectos para la estructuración socio - económica de la población se avanza en la localización de elementos generadores de nuevas dinámicas urbanas, ubicados en relación a la estructura de movilidad planteada, en la nuevas zonas de crecimiento urbano, en el área central y en la zonas industriales. El sistema de atractores urbanos planteado está conformado por el polo central de urbanidad en los espacios del playón ferroviario, el nuevo polo educativo tecnológico construido aldaño a las vías del ferrocarril en el sector este del partido, área central recalificada a modo de espacio social protegido, y un sistema de atractores en el sector productivo, que estimule la innovación y el desarrollo científico tecnológico.

Se fortalecen además los subcentros de servicios rurales de Rivas y Báez, propiciando un sistema integrado y receptor de nuevas actividades.

## **Conclusión:**

Este Modelo implica la interpretación profunda de las configuraciones ambientales y sociales del sistema urbano territorial actual y de su vocación proyectada a futuro. Se estructura sobre claras improntas espaciales que hacen referencia a los grandes pautas organizacionales de los principales subsistemas que componen el modelo territorial, tanto en la escala Regional, como la microregional y la local.

Las decisiones adoptadas en este modelo, mas allá de los cambios estructurales en el ordenamiento y uso del suelo arriba mencionado, supone además un correlato espacial que distribuye las actividades en el espacio, reasigna las formas que adoptan los flujos de materia, energía e información y resignifica al conjunto en términos urbanísticos, territoriales y ambientales, constituyendo un esquema de crecimiento en los términos del desarrollo urbano sustentable.



200

## **18. ANEXO PLANOS**

Plano 1 - Infraestructura de caminos

Plano 2 - División parcelaria catastro territorial

Plano 3 - Parcelamiento rural catastro territorial

Plano 4 - Parcelamiento zona urbana, quinta y chacras catastro territorial

Plano 5 - Parcelamiento urbano

Plano 6 - Parcelas con acceso a la Red de Agua Potable

Plano 7- Parcelas conectadas a la Red de Agua Potable

Plano 8 - Parcelas con acceso a la Red de Desagües Cloacales

Plano 9 - Parcelas conectadas a la Red de Desagües Cloacales

Plano 10 - Parcelas con acceso a la Red de Gas Natural

Plano 11 - Parcelas conectadas a la Red de Gas Natural

Plano 12 - Síntesis de Usos y Ocupación

Plano 13 - Síntesis de Subdivisión

Plano 14: Unidades Ambientales por Áreas Homogéneas



## **19- PROPONER UN MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DESEADO.**

Las políticas, los programas y los proyectos que se enunciarán más adelante, integran el ***Modelo de Actuación***.

Este tiene necesariamente un correlato espacial que implica la forma de distribución de las actividades en el espacio, la forma que adoptan los flujos de materia, energía e información en la ciudad y alude a los significados que asume el conjunto en términos urbanísticos, constituyendo lo que se denomina ***Modelo Espacial de Ordenamiento Urbano-Territorial deseado***.

Este Modelo implica la interpretación profunda de los rasgos físicos y sociales de la ciudad actual y de su vocación urbana proyectada a futuro. Se estructura sobre claras improntas espaciales que hacen referencia a las grandes pautas organizacionales de los principales subsistemas urbanos.

### **1. Propuesta de sistema de espacios verdes y su modalidad de gestión**

El modelo de estructuración de las áreas verdes entiende necesario, que las mismas conformen una sucesión de espacios públicos ligados a través de la malla viaria a modo de conectores con elementos de calidad ambiental (ramblas, plazoletas, rotondas, etc.) ligados directamente al diseño del micro urbanismo, y de esta forma brindar mejores condiciones para el uso social de los espacios verdes en todas sus escalas.

El mejoramiento de las áreas públicas permite la articulación de las relaciones de comunidad y privacidad; de movilidad, circulación y permanencia; y la incorporación del ciudadano en el proceso mismo de creación y gestión del espacio público, lo cual es considerado primordial en el proceso de estructuración del modelo Urbano -Territorial del Plan.

Por otra parte y a fin de aumentar las superficies de espacios verdes se propone adquirir tierras para la incorporación de nuevos espacios verdes más allá de los adquiridos por las cargas públicas de los emprendimientos urbanos por aplicación de la Ley 8912.

El modelo que adopta el sistema de espacios verdes y públicos, incluye:

- Elaborar un proyecto de recuperación de las antiguas plataformas del ferrocarril, la incorporación de las cuencas como zonas de interfase, la integración de los predios de propiedad pública y de los ambientes públicos verdes del tejido urbano.
- Convertir a los equipamientos sociales en espacios públicos polivalentes, en especial a sus entornos, entendiéndolos como una oportunidad de generar lugares de intercambio con calidad urbana.
- Jerarquizar y embellecer el centro (en mobiliario y arbolado urbano, en edificios en altura), promover bulevares con edificación en altura en pocos niveles y embellecer sus espacios verdes (arbolado, pérgolas, bisiendas, etc.), mejorar las aceras y cuidar/replantar árboles en toda la ciudad, generar pequeños espacios verdes con cierta regularidad en relación a la trama urbana.

- Normar el espacio público propiciando regulación específica para cada uno de sus componentes.



Fig. 6. Propuesta de sistema de espacios verdes

## 2. Propuesta de estructura vial y sistema de movimientos.

### -Definición de accesos, centralidades y usos en relación a dicha estructura.

El modelo espacial propuesto para la estructura vial, implementará acciones que optimicen la eficiencia y seguridad de la red vial del Partido. Introducir la noción de jerarquía en la red vial posibilita relacionar e integrar la morfología de la red y los diferentes usos y prioridades del espacio público, estableciendo un vínculo físico entre los espacios urbanos albergantes de las diversas actividades.

El mejoramiento y equipamiento de la trama vial, asegura revertir y compensar las desigualdades territoriales hoy existentes.

La propuesta considera jerarquizar concretamente los sistema de ingresos a la ciudad, descendiendo hacia la planta urbana y redistribuyendo las presiones de los flujos de transporte en el tejido urbano, generando una situación más equitativa desde el punto de vista urbanístico, dinamizando el tejido urbano, de modo de tener la oportunidad de fortalecer el centro y los centros rurales creando nuevas oportunidades de relaciones socioeconómicas y espaciales sobre los mismos, y promocionando la diversidad social sobre nuevos atractores.

Siendo así, la RN N°5 se conecta a la planta urbana – propuesta como compacta y eficiente- a través de dos vías principales de acceso que cruzan el área urbana y enmarcan el área central.

Una vez atravesada, estas vías en el sector norte, se conforman como un par de avenidas de características funcionales y espaciales similares a las de la Avda. Circunvalación que enlazan en el otro extremo la Ruta 48. En ambos extremos, y como puntos terminales se ubican las áreas industriales donde convergen las rutas regionales, y con posición estratégica en los nodos de acceso.

Por otro lado y en forma de cinturón se localiza un anillo circunvalar que define el área borde y contención de la planta urbana, transformándose en la línea divisoria entre las zonas del área rural y zonas de futura expansión urbana, a fin de preservar estos dos ecosistemas.

En relación al transporte y en virtud de que las vías del ferrocarril se localizan atravesando la planta urbana se propone un sistema urbano-regional de transporte con plataforma en los terrenos del FFCC, que se potencian como nueva centralidad y área de recuperación estratégica. Esto se da a través de planes de sectores, que hacen base en el mejoramiento del espacio público, mejoran la relación entre el transporte, la producción y el patrimonio construido, con lo cuál la planta urbana tiende a verticalizarse.

Los proyectos que se consideran estructurantes para el modelo de movilidad son:

La forma que adopta la distribución de la malla incluye las siguientes intervenciones:

***Intervención 1: “Construir una malla jerarquizada”:*** a fin de conformarla como eficiente y articuladora del territorio. El ordenamiento general del partido requiere contar con un circuito de movilidad eficiente a fin que sea funcional al rol del partido como centro productivo y de servicios rurales.

Esta intervención incluye:

- Potenciar la vinculación de Suipacha con los otros centros regionales, promoviendo la integración a los corredores nacionales e internacionales a través de la construcción de doble mano de la RN N°5 desde Mercedes a Carlos Casares, tramo en la que esta incluido el partido de Suipacha.
- Incorporar una colectora en la RN N°5, en el área correspondiente al sector urbano como acceso vecinal y conector de los nodos de acceso.
- Delimitar el modelo de movilidad a través de circunscribir el núcleo urbano, definiendo de este modo el área urbana presente y futura, del área rural a través de una “vía de circunvalación” que conecta las rutas del sistema regional (RN N°5 y RP N°43) con las vías principales urbanas.
- Evitar los conflictos existentes internos entre el transporte pesado y el tránsito vehicular y peatonal, mediante nodos de distribución ubicados en la intersección de la RN N°5, con las principales vías de acceso a la planta urbana, conformados como rotondas de acceso jerarquizadas no solo por su dimensión sino que también por la incorporación de diseño urbano que las incorpore a la red de Espacio Público de calidad.
- Promover el desarrollo de una red caminera vecinal rural con accesibilidad los 365 días del año, fortaleciendo los centros de servicios rurales del partido.
- Es necesario incorporar otras medidas que podrán ser realizadas a corto plazo y que comprenden ensanches, nuevas aperturas, completamiento y trabajos de pavimentación de la red vial.

***Intervención 2: “Implementar una malla para el transporte de cargas”:*** a fin de mejorar el nivel de servicio de la misma haciendo mas eficiente el tránsito de personas y mercaderías en el Partido.

Esta intervención incluye:

- Gestionar las aperturas de los pasos a nivel de las calles 25 de Mayo y Balcarce, para evitar la barrera urbana generada por las vías del ferrocarril en distintos sectores de la ciudad.
- Elaborar un plan de señalización y de sentidos circulatorios.
- Regular los espacios destinados para el estacionamiento, y los horarios de carga y descarga.
- Regular mediante la estructura vial jerarquizada las vías destinadas al transporte pesado.

***Intervención 3: “Construir un sistema intermodal de transporte”:*** a fin de generar alternativas, que permitan articular los distintos modos de transporte, tanto en la escala local como regional.

El sistema de transporte público del partido, contemplará su reordenamiento, en particular con el transporte de pasajeros regional, procurando además, una integración modal aprovechando la oportunidad que brindan las vías del ferrocarril.

La construcción de la estación terminal, conjuntamente con la propuesta de un transporte interurbano ferroviario permitirá integrar el sistema urbano del partido de Suipacha en la escala regional.

Esta intervención incluye:

- Construir una terminal de media y larga distancia en terrenos ubicados próximos a los nudos de acceso.
- Proponer la construcción de un sistema interurbano con uso de tecnologías sustentables sobre las vías del ferrocarril, con la finalidad de vincular a Suipacha con las localidades vecinas.
- Conformar una red de bicisendas en la ciudad sobre las vías principales y secundarias de la estructura vial circulatoria.

***Intervención 4: “Aumentar las áreas peatonales de acuerdo al rol de la estructura vial”:*** a fin de reducir el uso del vehículo privado en los desplazamientos por el interior de la ciudad, mejorando los flujos internos.

Se intentara estimular el uso peatonal de la ciudad, con el sentido de mantener la escala humana de la misma.

Esta intervención incluye:

- Aumentar las superficies destinadas al peatón en el área urbana.
- Elaboración de un plan de construcción y reparación de veredas.



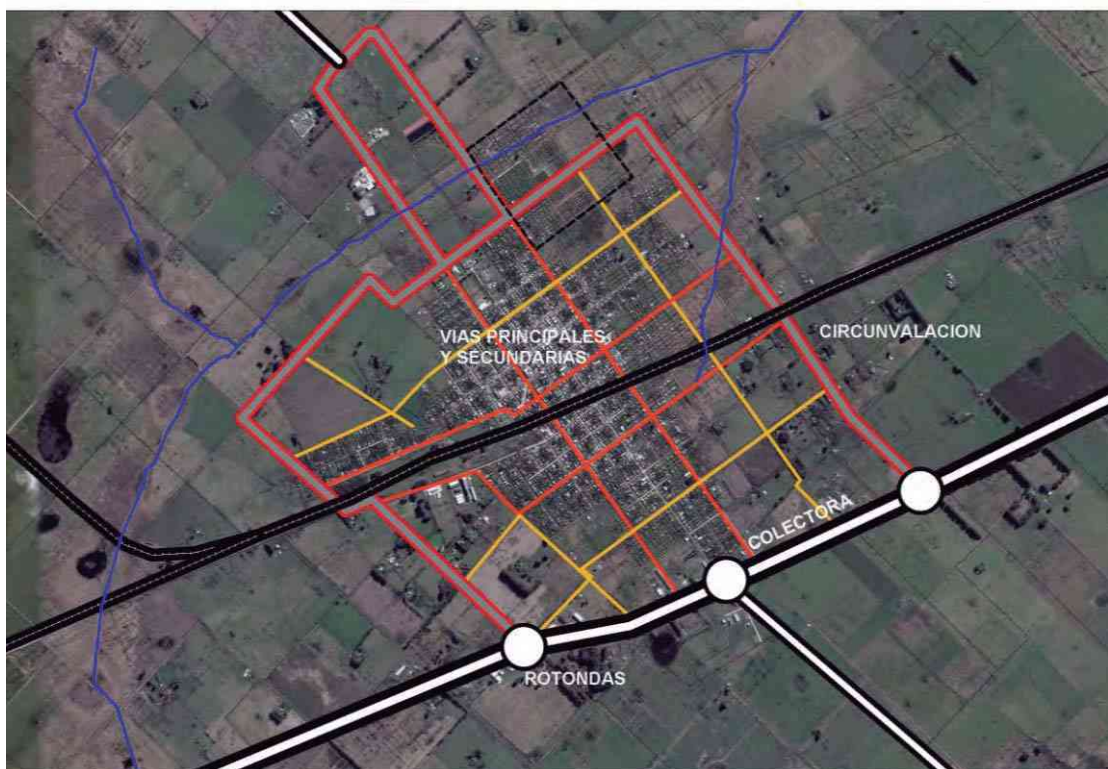


Fig. 6. Proyectos estructurantes para el modelo de movilidad.

### 3. Criterios de valorización, protección y manejo integrado de recursos naturales y culturales

El modelo intenta fortalecer a Suipacha como nodo estratégico en la región, promoviendo el ordenamiento, planificación y gestión del territorio, a fin de propiciar un desarrollo ambientalmente sostenible que incluye, la minimización de residuos, de desplazamientos y del consumo de los recursos no renovables, permitiendo que no se vean afectados los recursos suelo, agua y aire y contribuyendo al mejoramiento de la calidad ambiental.

El objetivo del modelo, es diseñar y poner en práctica acciones que permitan: detener, reducir y controlar de manera significativa la degradación de suelos, mediante la realización de un uso múltiple de recursos y la aplicación de tecnologías de manejo que contribuyan a la recuperación de áreas degradadas y la conservación de recursos, con la participación institucional, académica y de la sociedad.

Otros objetivos más específicos propician la capacitación, la implementación de proyectos productivos que influyan en el desarrollo social y económico del lugar y revertir la degradación de las áreas del arroyo El Durazno mediante la aplicación del plan de manejo y conservación del mismo.

Así también, el modelo impulsa el fortalecimiento de las organizaciones vecinales participantes, en la elaboración de programas participativos, en la formulación de políticas ambientales y de desarrollo, de forma conjunta con los diferentes niveles, que permitan planear e instrumentar las formas más adecuadas para controlar y disminuir la degradación de suelos y recursos en general.



La meta general, es convertir al Partido en un núcleo promotor de desarrollo, que contemple además el tránsito a un desarrollo ambientalmente sustentable.

Las acciones consideradas determinantes para la implementación del modelo son:

- Prever la instalación de industrias de medio y alto impacto ambiental en los sectores que ocasionen menores perjuicios.
- Planificar el tratamiento futuro de desechos industriales y la adecuación y saneamiento del basural municipal.
- Intensificar los controles ambientales, coordinando las acciones entre la administración municipal, el Gobierno Provincial y otras jurisdicciones.
- Evitar el uso de biocidas vinculados al desarrollo agrícola.
- Reducir los conflictos entre el uso industrial y el residencial.
- Preservar las características físico-paisajísticas de la ciudad y su entorno.
- Incorporar los criterios de sostenibilidad y de respeto al entorno en las políticas de desarrollo urbano.
- Diferenciar en el Plan de manejo hídrico las subcuencas urbanizadas, las cuencas a urbanizar, las sujetas a monitoreo ambiental producto de la actividad industrial y el manejo de las cuencas rurales.
- Propiciar el diseño de un sistema de gestión de residuos sólidos adaptándolo a las condiciones medioambientales locales con tecnologías y programas idóneos.
- Concretar un esquema de densidades acorde con el modelo de ciudad deseada, y definir áreas complementarias diferenciando lógicas de borde urbano, de lógicas periurbanas productivas
- Crear una barrera forestal en torno al basural; comenzar la clasificación primaria de los residuos urbanos por etapas con barrios-piloto; prohibir vertidos industriales en conexión superficial o subterránea con sus inmediaciones.
- Desarrollar ejes de crecimiento en el sentido más conveniente, estirando la ciudad en compatibilidad con el soporte natural, evitando la conformación de sucesivas circunvalaciones.

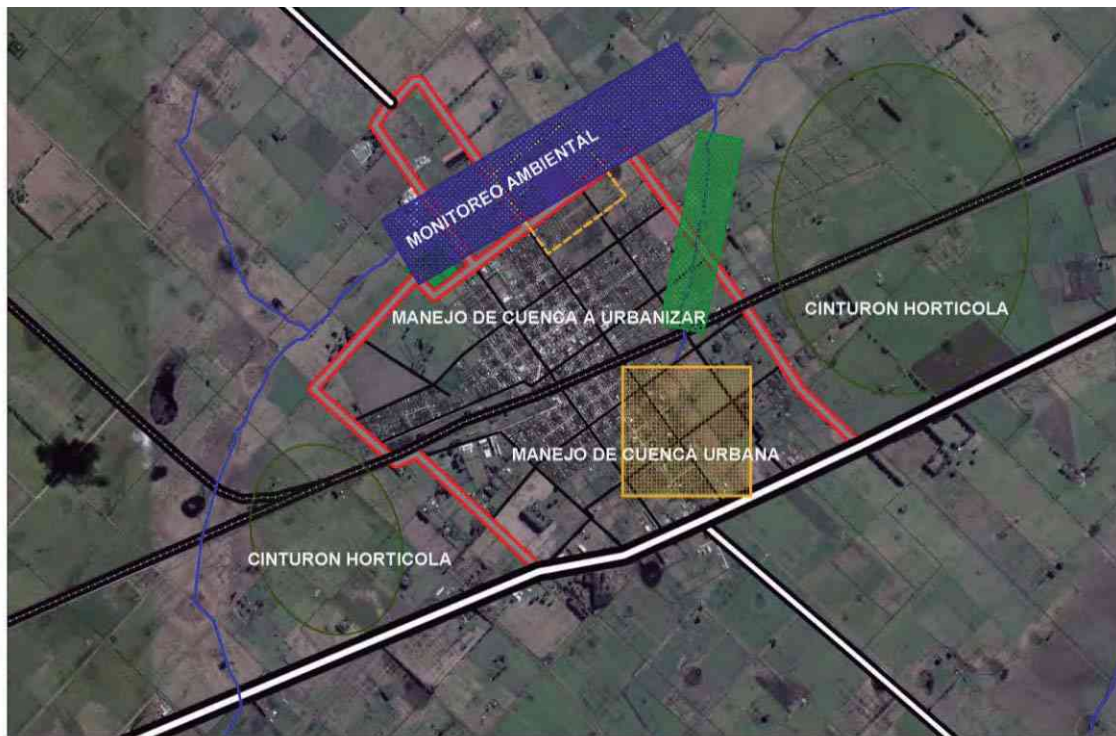


Fig. 7. Valorización, protección y manejo integrado de recursos naturales y culturales.

#### 4. Criterios de inserción regional. Relación del municipio de Suipacha con los partidos de San Andrés de Giles, Mercedes, Navarro, Chivilcoy, Chacabuco y Carmen de Areco.

La escala regional implica ver al Partido de Suipacha como parte de la región de Municipios al Mercosur, conformando el corredor productivo de la RN N°5, así como en la inserción del sistema urbano de Suipacha en el contexto bonaerense policéntrico de ciudades.

El área puede volverse un sistema complejo pero bien organizado si se consigue estimular la linealidad de la RN N°5, y por otro lado si se realiza un sistema jerarquizado de vías para administrar los flujos internos, así como el empalme con la RP N°43.

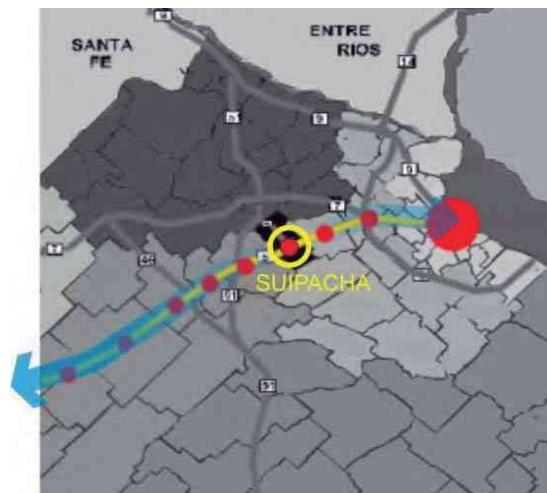


Fig. 7. Criterios de inserción regional.

#### 5. Criterios en relación de la ciudad de Suipacha con el campo.

El modelo intenta estructurar una malla equilibrada de caminos rurales para favorecer la articulación del sistema urbano principal del partido, así como la vinculación de los subcentros de Rivas y Báez, con los establecimientos productivos agropecuarios.

El esquema territorial que prefigura el modelo delimita con claridad a las áreas urbanas de las rurales, propiciando interfaces de producción rural más intensiva y zonas de amortiguación ambiental, a modo de cinturones verdes.

#### **6. Criterios en relación de la ciudad de Suipacha con la otra localidad del partido: Rivas.**

El modelo intentara revertir el desequilibrado territorial evidenciado en el proceso de desarrollo socioeconómico del Partido, a fin de eliminar las importantes disparidades tanto en la dotación de infraestructura comunitaria y de servicios básicos como en el desarrollo de organizaciones sectoriales y de comunitarias, y de esta forma dar por terminado las diferencias de calidad de vida entre la localidad cabecera y los centros de servicios rurales.

Esta inclusión de medidas, a fin de potenciar una estrategia de potenciar nuevas centralidades en las localidades de Rivas y Báez, propiciara centros rurales especializados de apoyo a la actividad agrícola-ganadera.

Las acciones consideradas determinantes para la implementación del modelo son:

- Revertir el proceso de migración rural – urbana de las últimas décadas y fomentar el repoblamiento de los Centros de Servicios Rurales, de Rivas y Báez.
- Mejorar los caminos de acceso y los de vinculación a las poblaciones rurales.
- Potenciar las ventajas comparativas y competitivas de los distintos sectores productivos.
- Reforzar el nivel de competitividad del sector agropecuario de la región a través de la capacitación, incorporación tecnológica y la reconversión productiva.

Por otro lado, Suipacha cuenta con valores naturales y culturales para desarrollar una iniciativa turística sostenible que permita una consolidación productiva y social y un aporte al desarrollo socioeconómico.

En ese marco el modelo incluirá la promoción de un proyecto de desarrollo turístico que permita diseñar una estrategia productiva comunitaria para la reactivación de las economías de Rivas y Báez a partir de la elaboración de productos locales y de la puesta en valor del patrimonio cultural y arquitectónico.



Las acciones consideradas determinantes para la implementación del modelo son:

- Estimular la oferta de productos tradicionales y no tradicionales a través del incentivo de las actividades vinculadas al turismo receptivo y productivo.

- Crear una Granja educativa ecológica que contribuya a la creación de un perfil determinado para Rivas.
- Desarrollar a través de la importante producción lechera un turismo temático.
- Fomento para la creación de un emprendimiento gastronómico y de esparcimiento rural en la localidad de Báez.
- Creación de un centro de Información Turística.
- Creación de un centro del Patrimonio Cultural.

**Criterios de expansión, completamiento y/o densificación urbana según proyección de crecimiento demográfico y capacidad de las infraestructuras.**

El modelo intentara estructurar un sistema urbano-rural, en donde se jerarquice funcionalmente a la cabecera del Partido, en el contexto de los centros urbanos de la región, aumentando su capacidades como centro urbano, receptor de actividad industrial asociada al agro, mejorando fundamentalmente sus valores de urbanidad.

Por otro lado el modelo impulsara la promoción y la consolidación económica y social de los centros de servicios rurales, de Rivas y Báez, contribuyendo de este modo a atenuar los procesos migratorios de las áreas rurales.

Entre sus acciones incluirá la formulación de los programas y proyectos para el desarrollo territorial del partido, de sus asentamientos urbanos y rurales, buscando el equilibrio entre las variables económicas, sociales y ambientales.

Asimismo orientara el desarrollo de lo urbano, hacia una trama completa, compacta, con densidades adecuadas, de modo de evitar la dispersión, muy costosa de servir a nivel de infraestructuras y equipamientos sociales.

Las acciones consideradas determinantes para la implementación del modelo son:

- Promoción de la densificación del centro urbano, procurando un uso más racional del suelo urbano con el fin de disminuir los costos en la prestación de servicios, y evitar la expansión urbana sobre suelos con alto potencial agrícola.
- Propiciar patrones arquitectónicos – urbanísticos acordes al modelo deseable.
- Facilitar la intensidad de edificación en el área central y su desarrollo comercial.
- Frenar la dispersión en la expansión residencial, completar intersticios suburbanos ante que expandir más la mancha urbana, reduciendo así las deseconomías para el Estado y para los contribuyentes,
- Planificar diferentes formas de expansión urbana: residencial tradicional, residencial jardín, residencial cerrada, residencial planificada, equipamientos, planificar la expansión de redes de servicios urbanos respetando las densidades de población y/o de espacios construidos.
- Precintar áreas relacionadas con la producción incompatible con el medio urbano.
- Promover la integración urbana, evitando las tendencias a la segregación socio -espacial.
- Ordenar los usos del suelo incompatibles, con el fin de reducir los conflictos, procurando encontrar soluciones que atiendan a los intereses de todos los sectores, en beneficio del bien común.
- Recalificar los barrios consolidados y en vías, mediante la política de espacios públicos, mejora de los servicios urbanos, promoción de equipamientos culturales, recreativos, educativos y vinculaciones jerarquizadas.



- Tender a la complejidad y diversidad urbana a los efectos aumentar la asociatividad.
- Nomenclar como puntos de especial interés mediante normas de protección y estímulo a todos los clubes, asociaciones barriales y entidades deportivas y recreativas.

Por otro lado, y en virtud de que el modelo incluye la compactación urbana a fin de evitar el aumento del desarrollo planar, es necesario reestructurar los programas de extensión de la red pública de agua potable, y de la red de desagües cloacales a fin de revertir la actual practica pública y privada: primero ocupar el territorio para luego urbanizar el mismo.

Las acciones consideradas determinantes para la implementación del modelo son:

- Promover la mejora en las infraestructuras cloacales, planificando la expansión de la red cloacal en el corto plazo, y reducir los efectos negativos en la prestación del servicio, donde sea necesario.
- Estudiar la posibilidad a futuro de la creación de una nueva planta de tratamiento de aguas residuales, cuando se vea agotada la actual localización.
- Completar el tendido de la red de agua potable del Partido.
- Extender el tendido de gas al servicio de las áreas urbanas y productivas.
- Construir redes de infraestructuras modernas para la transmisión de datos.

La propuesta considera necesaria la integración física y social de la ciudad mediante el abordaje de los problemas habitacionales en relación a la precariedad, obsolescencia o ausencia de soluciones, especializándose a través de las siguientes acciones:

- Continuar con la saludable tradición de construir las viviendas de interés social en la trama urbana, evitando de este modo, la fragmentación territorial por la concentración de los conjuntos de viviendas.
- Conformar un Banco de tierras Municipal.
- Identificar áreas sujetas a planes de mejoramiento edilicio, de infraestructura de servicios básicos, y de regularización dominial.
- Conformar distritos de urbanización prioritaria, a los efectos de la movilización del suelo urbano, y la generación de tierra social.
- Constituir un sistema de Consorcios para el mejoramiento del hábitat, contemplando además la posibilidad de implementar la figura de los microcréditos sociales.

De igual modo es importante la creación de instrumentos de gestión territorial para evitar los problemas derivados de la incompatibilidad de los usos del suelo, evitando toda clase de acciones degradantes del ambiente.

Las acciones consideradas determinantes para la implementación del modelo son:

- Propiciar la creación de un Ente de Desarrollo Urbano, con la autarquía, y la capacidad jurídica de actuar tanto bajo el régimen Publico, como el Privado.
- Encomendar al Departamento Ejecutivo a la realización de planes anuales precisando los Programas y Proyectos, a los efectos de alcanzar la jerarquía de Política de Estado incluyendo su correlato en el tiempo y su afectación presupuestaria.



-Incorporar a la regulación urbanística, instancias de acuerdos, bajo la figura de “Convenios Urbanísticos”, a los efectos de propiciar instancias de gestión conjunta Público-Privada.

-Instaurar la figura de “Consortio Urbanístico”, para el financiamiento de aquellas obras declaradas de interés público urbano-territorial.



Fig. 8. Criterios de expansión, completamiento y/o densificación urbana.

#### **Criterios para completamiento y creación de nuevas áreas industriales.**

El patrón de asentamientos industriales que propicia el modelo territorial, supone un sistema consolidado de pequeñas industrias relacionadas con la actividad agropecuaria. También se cree trascendente fomentar la diversidad productiva, así como desarrollar procesos de innovación tecnológica que mejoren los circuitos productivos y adopten una actitud más contemplativa con las cuestiones ambientales.

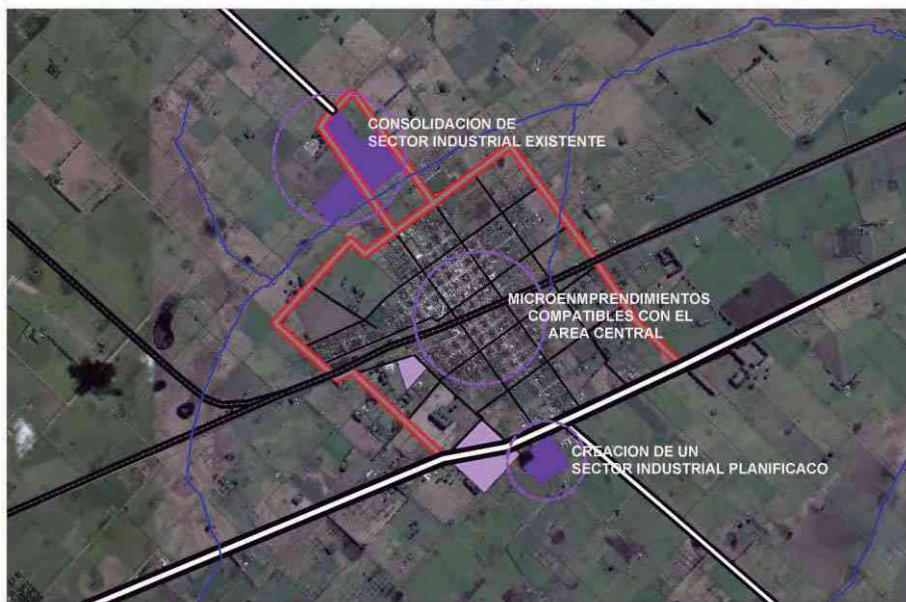
El modelo propone la consolidación y la construcción de nuevos sectores industriales planificados para nuevas empresas de escala pequeña y ambientalmente sustentables en los nodos estratégicos ubicados sobre las RN N°5 y RP N°43. Por otro lado, el modelo estimula el desarrollo de micro emprendimientos productivos compatibles con el medio urbano, propiciando además un sistema de producciones alternativas relacionado con la actividad turística y gastronómica.

Las nuevas áreas industriales a crear deberán contener centros con actividades vinculadas a la investigación y el desarrollo tecnológico, en un ambiente que estimule la innovación.

Las acciones consideradas determinantes para la implementación del modelo son:

- Desarrollar definitivamente la instalación del Sector Industrial Planificado existente, en la RN N°5 para el desarrollo de la actividad industrial metal mecánica.
- Promover y desarrollar una ciudad industrial y logística, sin grandes industrias, y con una oferta de suelo industrial para pymes y micro emprendimientos que sea atractiva para los empresarios y cuyos patrones de localización no generen conflictos con las otras lógicas de ocupación territorial.
- Promover zonas industriales de baja complejidad ambiental.
- Declarar de interés y fomentar aquellas iniciativas que propicien una sinergia productiva generadora de empleos.
- Procurar la incorporación de los sectores sociales de clase media – baja a los esquemas de crecimiento ocupacional.
- Alentar la capacitación de empresarios y trabajadores en forma coordinada.
- Promover la intensificación de las relaciones de complementariedad entre PYMES y las grandes empresas.
- Propiciar convenios con unidades académicas, para la introducción de innovaciones tecnológicas que mejoren los procesos productivos de las industrias locales.
- Conformación de redes de Empresa que tengan como objeto la mejora de la calidad y la diferenciación de los productos industriales.
- Crear una “marca” local para fomentar productos de calidad y con mucho valor agregado a los efectos de encontrar un nicho de alto valor adquisitivo para los productos lecheros artesanales.
- Conformación de una red de micro emprendimientos y construcción de un frigorífico para estimular la oferta de productos no tradicionales para la gastronomía.

Fig. 9. Criterios para completamiento y creación de nuevas áreas industriales.



**Estrategias para el tratamiento de grandes predios urbanos en condiciones de vacantes o con cesiones precarias de usos.**

El modelo intentara incluir patrones de desarrollo urbano ligados a la resignificación de la ciudad como ciudad productora de conocimiento, en relación a los productos y servicios rurales.

La propuesta considera necesaria la incorporación de elementos generadores de nuevas dinámicas urbanas, detectando dos localizaciones para la generación de dos polos atractores, que articulen y potencien el modelo anteriormente explicitado.

Se propone sobre el predio del antiguo playón del FFCC, un área con destino a nueva centralidad, proyectar una Nueva Centralidad con actividades destinadas al desarrollo y la investigación, la producción y el hábitat sustentable, con carácter estratégico para el área urbana y todo el Partido. Tendrá como objetivo además capitalizar la sinergia generada a partir de la estratégica estimulación del conocimiento y su aplicación en todas las áreas productivas agropecuarias y metalmecánicas, como gran oportunidad para el desarrollo del conocimiento tecnológico y de nuevos emprendimientos sustentables.

Se propone la construcción de un centro especializado para la formación y educación Técnica en un área de terrenos de dominio público, vacantes localizada sobre las vías del ferrocarril en el sector este del núcleo urbano.

Asimismo y con características de protección de los sectores residenciales cercanos a los sectores industriales existentes y a la localización de las plantas de tratamiento cloacal y de disposición final de residuos, se reserva una zona destinada a bosques protectores.



Fig.10. Estrategias para el tratamiento de grandes predios urbanos.



## **20. SISTEMA DE OBJETIVOS GENERALES Y PARTICULARES Y DE CRITERIOS ORIENTADORES PARA DIRIGIR LAS ACCIONES HACIA EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO**

Se desarrollan los ejes propositivos y orientadores para dirigir las acciones de propuestas en el Modelo Territorial entregado por el Coordinador del estudio, Arq. Fernando Tauber<sup>82</sup>. Se presentan los Lineamientos Estructurales para el Ordenamiento Territorial, con el esquema espacial de la propuesta -para el Partido y sus respectivos núcleos urbanos; Suipacha, Rivas y R. Báez-, y la enunciación de los programas y proyectos identificados. A continuación se explicitan los lineamientos –que en lo específico- se estiman necesarios para garantizar un desarrollo territorial equilibrado y sostenible del Partido de Suipacha.

### **20.1. LINEAMIENTOS ESTRUCTURALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

En relación a la secuencia metodológica y como consecuencia del procesamiento abordado en este Estudio, se exponen los Objetivos y Lineamientos Estructurales de Ordenamiento Territorial, y la descripción de la espacialización resultante para el núcleo cabecera del Partido de Suipacha.

Estos Lineamientos permitieron la identificación de Programas y Proyectos que permitieron detectar fortalezas y oportunidades, durante el proceso, y la posibilidad de revertir las problemáticas encontradas.

En este proceso de planificación se presenta en una instancia propositiva, los proyectos específicos de intervención directa y de gestión local –en obras y servicios- y de regulación -normativa de uso del suelo y saneamiento ambiental-.

Se presentan los *Ejes Diagnóstico*<sup>83</sup> planteados como visión del papel que le cabe al municipio desde este Estudio, desarrollándose en particular el segundo que se relaciona con el Ordenamiento y Gestión del Territorio, correspondiente al Consultor 1; y el tercero de Sustentabilidad Ambiental a partir del aporte del consultor 3. El primer eje diagnóstico fue abordado por el consultor 5 en el informe final entregado en diciembre.

### **20.2 PREMISAS GENERALES**

Se presentan primeramente las premisas generales que enmarcan la construcción de los Lineamientos para el Ordenamiento del Territorio del partido de Suipacha, como paso previo a la Formulación de Programas y Proyectos específicos.

- Potenciar la vinculación externa del partido de Suipacha con los municipios de la región, fortaleciendo una malla articulada para la estructuración interna, que integre las actividades del territorio, ordenando los usos del suelo incompatibles, que permita reducir conflictos y aportar soluciones que atiendan los intereses de todos los sectores.
- Incorporar criterios de sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, planteando ejes de crecimiento acorde con el soporte natural, promoviendo la densificación urbana, completando los intersticios suburbanos, evitando la expansión sobre suelos con alto potencial agrícola.
- Promover la integración urbana, evitando las tendencias a la segregación socio-espacial, continuando con la política Municipal de incorporar los planes de vivienda de interés social en la trama urbana, evitando la fragmentación espacial.

---

<sup>82</sup> Componente 2, ítem 19: Proponer un Modelo de Ordenamiento Territorial deseado

<sup>83</sup> Ejes planteados por el Consultor N° 5, Arq. M. B Sánchez, en el Informe Final presentado a UNPRE en Diciembre de 2008. Eje Diagnóstico 1: Desarrollo del Sistema Productivo, Eje Diagnóstico 2: Ordenamiento y Gestión del Territorio, Eje Diagnóstico 3: Sustentabilidad Ambiental.

- Ordenar la infraestructura vial para los distintos tipos de transporte: para el transporte de cargas, planificando su circuito y lugares de estacionamiento, en función de una avenida de circunvalación; para la red caminera vecinal rural, garantizando su accesibilidad y fortaleciendo los centros de servicios rurales de las localidades del partido.
- Potenciar un centro rural especializado de apoyo a la actividad rural agrícola-ganadera en la Localidad de Rivas, garantizando el mantenimiento del entorno rural para la contemplación paisajística y el desarrollo de la producción agropecuaria.
- Gestionar la instalación de industrias de medio y alto impacto ambiental cumpliendo con los requerimientos de la Ley de Radicación Industrial, considerando la contaminación sobre el Arroyo El Durazno, los conflictos entre el uso industrial y el residencial, los controles ambientales y coordinando las acciones interjurisdiccionales.
- Planificar y ejecutar obras de saneamiento básico y el control de la localización de usos incompatibles con los asentamientos humanos.
- Preservar la consolidación y contención de la ocupación urbana en los barrios consolidados y en desarrollo.
- Planificar formas de expansión urbana, de redes de servicios, de intensidad de edificación en el área central, de desarrollo comercial, y de equipamiento, como unos de los factores más significativos de la sustentabilidad ambiental.
- Promover la recuperación de áreas urbanas degradadas, como una oportunidad de generar nuevas alternativas de intercambio comunitario con calidad urbana, que permita dinamizar espacios libres y/o verdes del partido.
- Propiciar patrones arquitectónicos – urbanísticos acordes al modelo deseable, que tiendan a la complejidad y diversidad urbana, a los efectos aumentar la asociatividad.

## **20.3. LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: ENUNCIACIÓN**

### **20.3.1. SISTEMA DE ESPACIOS VERDES Y SU MODALIDAD DE GESTIÓN**

Es fundamental posibilitar el despliegue de las expresiones ciudadanas, a través de la cautela del espacio público como espacio de apropiación pública para la vida urbana de relación.

La articulación adecuada de las relaciones de comunidad y privacidad; de movilidad, circulación y permanencia; y la incorporación del ciudadano en el proceso mismo de creación y gestión del espacio público es considerado primordial en el proceso de estructuración del modelo Urbano-Territorial del plan.

El desarrollo territorial del partido, de sus asentamientos urbanos y rurales, deberá buscar el equilibrio entre las variables económicas, sociales y ambientales.

La propiedad urbana cumple su función social cuando a partir de las exigencias de las políticas del desarrollo urbano contribuye a dar respuesta a las necesidades de los ciudadanos en cuanto a la calidad de vida, a la justicia social y al desenvolvimiento de las actividades económicas.





Esquema Espacial del SISTEMA DE ESPACIOS VERDES Y SU MODALIDAD DE GESTIÓN

### 20.3.2. ESTRUCTURA VIAL Y SISTEMA DE MOVIMIENTOS.

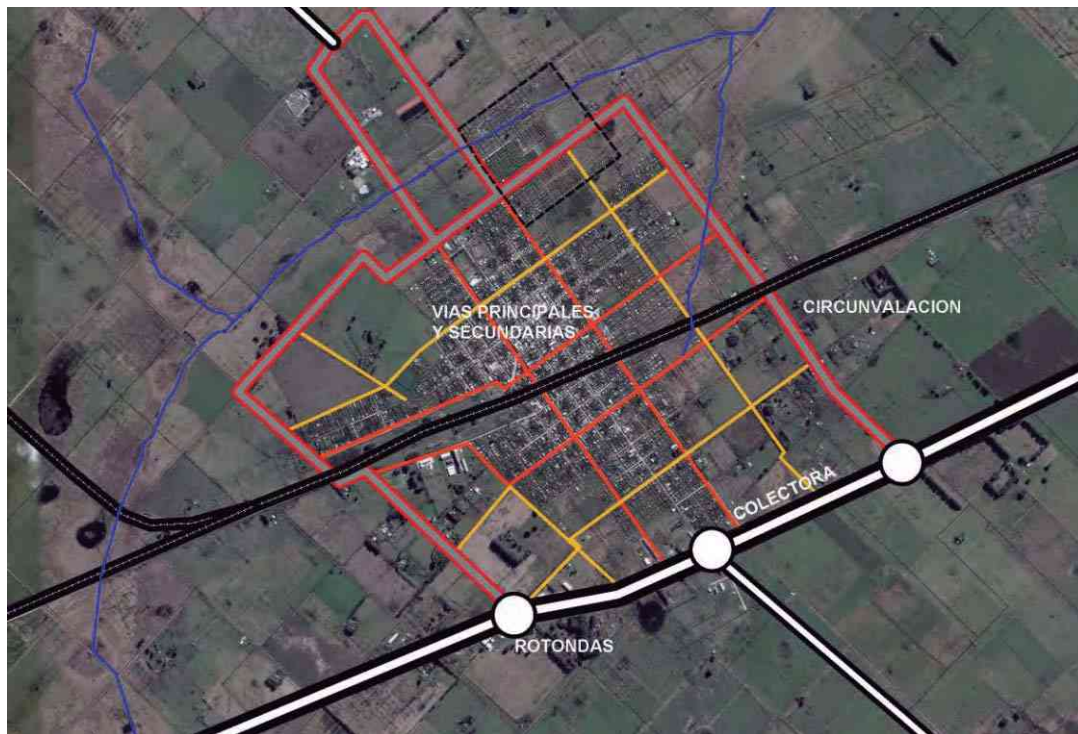
El ordenamiento general del partido requiere contar con un circuito de movilidad eficiente que sea funcional al rol del partido como centro productivo y de servicios rurales. El mejoramiento de las condiciones de accesibilidad regional y de los movimientos internos promoviendo tratamientos en su borde urbano.

Definir accesos, centralidades y usos, en relación a dicho rol, contribuirá a evitar los conflictos existentes entre los distintos medios de transporte.

El modelo de movilidad pretende circunscribir el núcleo urbano, delimitando de este modo el área urbana presente y futura de la rural a través de una vía de circunvalación que conecta las rutas del sistema regional con las vías principales urbanas. Se apunta a mejorar la vinculación entre la red vial regional y la urbana, garantizando la derivación del tránsito desde la futura autopista RN° 5 hacia los accesos a la ciudad, limitando e identificando nodos de articulación y de conflicto, ordenando el sistema circulatorio, revirtiendo conflictos viales, a partir de planificar roles diferenciados en las distintas arterias de la ciudad con los diferentes medios de transporte. Todo ello permitirá consolidar la conectividad intra urbana y promover la integración territorial, a través de:

Generar una campaña de Educación Vial que se continúe como un Programa permanente de la Gestión, para fomentar la disuasión y la prevención como herramientas de base en el control de la disciplina circulatoria.

Proveer a los habitantes de las localidades de Rivas y Ramón Báez, de la necesaria comunicación con Suipacha y el resto de la región.

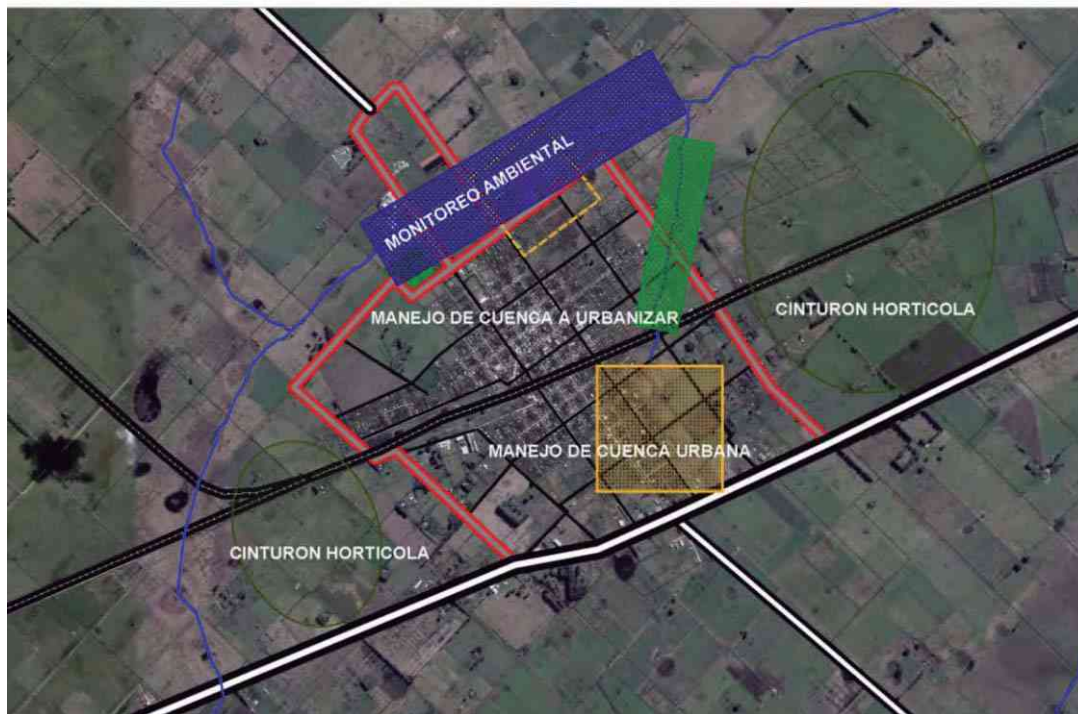


Esquema Espacial de la ESTRUCTURA VIAL Y SISTEMA DE MOVIMIENTOS

### 20.3.3. VALORIZACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y CULTURALES

Se propone proteger los recursos con que se cuenta, desde una gestión integrada, tendiente a fortalecer un núcleo promotor de desarrollo, que resulte ambientalmente sustentable. Se deberá intensificar los controles ambientales, coordinando las acciones entre la administración municipal, el Gobierno Provincial y otras jurisdicciones. Se propone gestionar con un criterio preventivo, de monitoreo permanente que permita acciones concretas frente a un contaminante en su etapa inicial.

Preservar las características físico-paisajísticas de la ciudad y su entorno, diferenciando en un Plan de manejo hídrico las subcuencas urbanizadas, las cuencas a urbanizar, las sujetas a monitoreo ambiental producto de la actividad industrial y el manejo de las cuencas rurales.

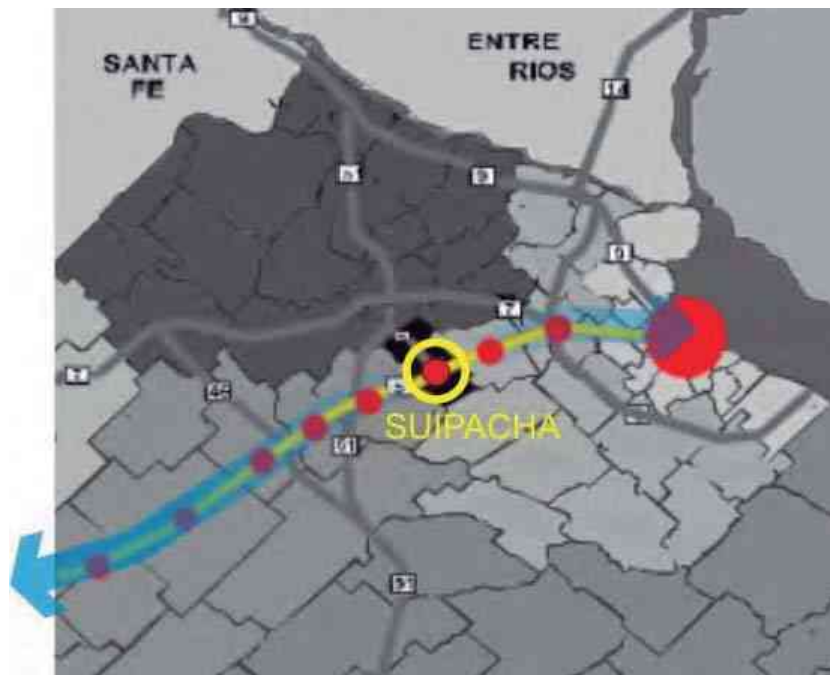


Esquema Espacial de la VALORIZACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y CULTURALES

#### 20.3.4. INTEGRACION A CORREDORES REGIONALES

Se plantea insertar al municipio de Suipacha con los partidos de San Andrés de Giles, Mercedes, Navarro, Chivilcoy, Chacabuco y Carmen de Areco, potenciando la vinculación con los otros centros regionales, para promover la integración a los corredores nacionales e internacionales a través de la construcción de doble mano de la ruta N° 5 desde Mercedes a Carlos Casares tramo en la que esta incluido el municipio.





Esquema Espacial de INTEGRACION A CORREDORES REGIONALES

#### 20.3.5. INTEGRACION CIUDAD - CAMPO

El desequilibrio territorial producto del proceso de conformación socioeconómica del Partido ha derivado en importantes disparidades tanto en la dotación de infraestructura comunitaria y de servicios básicos como en el desarrollo de organizaciones sectoriales y comunitarias, acentuando las diferencias de calidad de vida entre la localidad cabecera y los centros de servicios rurales de Rivas y Báez.

Para revertir dicho proceso se plantea un sistema urbano-rural, en donde se jerarquice funcionalmente a la cabecera del Partido como centro urbano,, en el contexto de los centros urbanos de la región, aumentando su capacidad receptor de actividad industrial asociada al agro, mejorando fundamentalmente sus valores de urbanidad; y promoviendo la consolidación económica y social de los centros de servicios rurales, de Rivas y Báez, para contribuir a atenuar los procesos migratorios de las áreas rurales y favorecer la relación e integración del área urbana de la ciudad de Suipacha con el área rural y los subcentros urbanos.



Esquema Espacial de INTEGRACION CIUDAD – CAMPO

#### 20.3.6. PROMOCION TURISTICA

Suipacha cuenta con valores naturales y culturales para desarrollar una iniciativa turística sostenible, que permita una consolidación productiva, social y un aporte al desarrollo socioeconómicos generará la promoción de un proyecto de desarrollo turístico que permita diseñar una estrategia productiva comunitaria para la reactivación de las economías de Rivas y Báez a partir de la elaboración de productos locales y de la puesta en valor del patrimonio cultural y arquitectónico.

#### 20.3.7. RECUALIFICACION DEL AREA URBANA

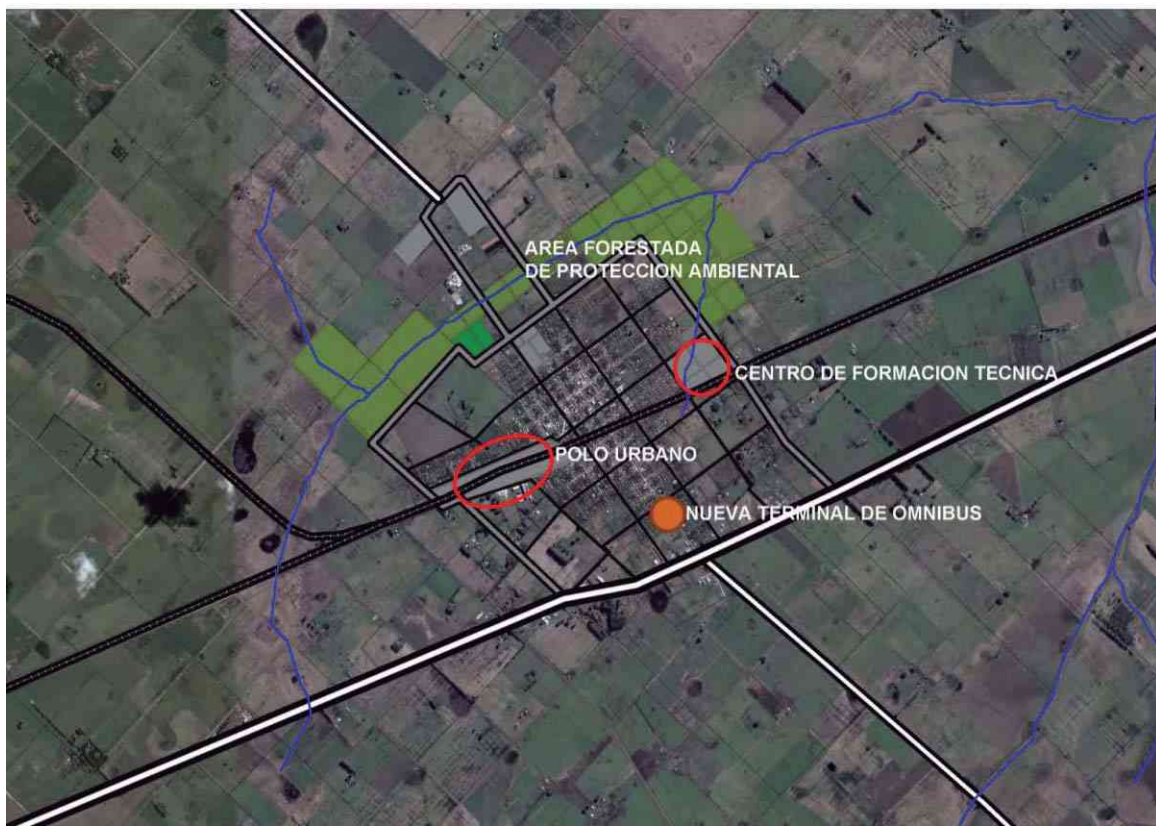
El área urbana central requiere para su revitalización la concreción de un esquema de densidades acorde con el modelo de ciudad deseada y de áreas complementarias que diferencien las lógicas de borde urbano de las lógicas periurbanas productivas; que planteen los criterios de expansión, completamiento y/o densificación según proyección de crecimiento demográfico y la capacidad de las infraestructuras, teniendo en cuenta el valor patrimonial y la recualificación de espacios verdes propuesta.

Se debe atender a frenar la dispersión en la expansión residencial, fomentando el completamiento de los intersticios suburbanos antes que expandir más la mancha urbana, como criterio de reducción de las deseconomías para el Estado y para los contribuyentes.





Esquema Espacial de RECUALIFICACION DEL AREA URBANA



Esquema Espacial de ORDENAMIENTO DE GRANDES PREDIOS

#### 20.3.8. ORDENAMIENTO DE AREAS INDUSTRIALES

El completamiento y creación de nuevas áreas industriales en torno a un proyecto económico propicio, en red con los distintos sectores productivos del Partido, sustentado en sus ventajas competitivas y su perfil de centro de servicios rurales y agro-industriales; debe ordenar los usos del suelo incompatibles, con el fin de reducir los conflictos y encontrar soluciones que atiendan a los intereses de todos los sectores, en beneficio del bien común.

La concreción de inversiones en infraestructura, equipamientos y servicios que sustenten el desarrollo territorial, propiciará la radicación en el municipio de nuevos emprendimientos productivos, para la generación de empleo y riqueza.

La planificación y diversificación de la estructura productiva debe contribuir a la generación de nuevos negocios para las empresas locales, con el fin de que ellas puedan crear puestos de empleo adicionales, intensificando las relaciones de complementariedad entre PYMES y las grandes empresas.



Esquema Espacial de ORDENAMIENTO DE AREAS INDUSTRIALES

## 20.4. PROGRAMAS Y PROYECTOS POR LINEA ESTRATEGICA

### LINEA: SISTEMA DE ESPACIOS VERDES Y SU MODALIDAD DE GESTIÓN

#### PROGRAMA 1 - RECUPERACION DE VACIOS URBANOS

PROYECTO 1: Normar el Espacio Público.

PROYECTO 2: Jerarquizar el área central

PROYECTO 3: Promocionar las principales vías de circulación.

#### PROGRAMA 2 - RECUPERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y MEJORAMIENTO AMBIENTAL

PROYECTO 4: Tratamiento del Area ribereña del Arroyo El Durazno.

PROYECTO 5: Reducción de estándares de contaminación

PROYECTO 6: Mejora de espacios verdes.

### LINEA: ESTRUCTURA VIAL Y SISTEMA DE MOVIMIENTOS.

#### PROGRAMA 3 - MEJORA DE CONECTIVIDAD DEL PARTIDO, VIAL Y FERROVIARIA

PROYECTO 7: Proyecto de grandes obras de infraestructura

PROYECTO 8: Gestión para la modificación del proyecto de la autovía ruta nº 5

PROYECTO 9: Proyecto de Terminal de Ómnibus

PROYECTO 10: Desarrollo de un sistema multimodal de transporte de carga

PROYECTO 11: Centros de localización del Transporte de Cargas



**PROGRAMA 4 - JERARQUIZAR UN SISTEMA VIAL ARTICULADO**

PROYECTO 12: Proyecto de Avenida de Circunvalación.

PROYECTO 13: Red vial jerarquizada.

PROYECTO 14: Mejora de caminos rurales.

PROYECTO 15: Apertura de Pasos Nivel

PROYECTO 16: Regulación del Transporte de cargas

**PROGRAMA 5 - FAVORECER LA INTERMODALIDAD DEL TRANSPORTE**

PROYECTO 17: Intermodalidad de transporte.

PROYECTO 18: Ordenamiento del tránsito

PROYECTO 19: Sistema interurbano

PROYECTO 20: Red local

**PROGRAMA 6 - FOMENTAR LA REDUCCION DEL USO DE VEHICULOS PARTICULARES**

PROYECTO 21: Racionalización del uso del vehiculo particular

PROYECTO 22: Estimular al peatón

PROYECTO 23: Mejora de veredas

**PROGRAMA 7 - EDUCACIÓN VIAL PERMANENTE**

PROYECTO 24: Inventario de puntos negros.

PROYECTO 25: Educación Vial con la comunidad

PROYECTO 26: Prevención de accidentes

PROYECTO 27: Seguridad vial

PROYECTO 28: Proyecto de señalética

**LINEA: VALORIZACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y CULTURALES**

**PROGRAMA 8 – SOSTENIBILIDAD DE LOS RECURSOS NATURALES**

PROYECTO 29: Sostenibilidad del desarrollo urbano

PROYECTO 30: Plan de manejo Hídrico

PROYECTO 31: Control de radicación industrial

PROYECTO 32: Control de Uso de Biocida

**PROGRAMA 9 – CONTROL DE DESHECHOS INDUSTRIALES**

PROYECTO 33: Fiscalizar los desechos industriales

**PROGRAMA 10 – GESTION DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS**

PROYECTO 34: Adecuar la Planta de Residuos

PROYECTO 35: Generar un Plan de Gestión de Residuos

**LINEA: INTEGRACION A CORREDORES REGIONALES**

PROYECTO 36: Inserción en el corredor RN N°5

**LINEA: INTEGRACION CIUDAD - CAMPO**

PROYECTO 37: Estructurar los centros de servicios rurales.

PROYECTO 38: Repoblamiento de Centros de servicios rurales.

PROYECTO 39: Competitividad agropecuaria

**LINEA: PROMOCION TURISTICA**

PROYECTO 40: Oferta de productos locales.

PROYECTO 41: Granja temática

PROYECTO 42: Turismo temático  
PROYECTO 43: Turismo Gastronómico  
PROYECTO 44: Infraestructura turística  
PROYECTO 45: Turismo cultural

#### **LINEA: RECUALIFICACION DEL AREA URBANA**

PROGRAMA 11 – JERARQUIZACION DEL AREA CENTRAL  
PROYECTO 46: Promoción de la ocupación parcelaria en las actuales áreas urbanas.  
PROYECTO 47: Reconvertir trazados subdivididos a parcelas mayores.  
PROGRAMA 12 – DIFERENCIACION DE USOS  
PROYECTO 48: Fomento de Centros barriales.  
PROYECTO 49: Potenciación del policentrismo  
PROYECTO 50: Area buffer del uso urbano  
PROGRAMA 13 – PLANIFICACION DE CRECIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA  
PROYECTO 51: Plan de conexión a servicios de infraestructura  
PROYECTO 52: Proyectar nueva planta de tratamiento de líquidos cloacales  
PROGRAMA 14 – INTEGRACION HABITACIONAL  
PROYECTO 53: Integración de planes de vivienda  
PROYECTO 54: Catálogo de tierras vacantes  
PROYECTO 55: Distritos de urbanización prioritaria  
PROYECTO 56: Plan Hábitat  
PROGRAMA 15 - INSTRUMENTOS DE GESTION  
PROYECTO 57: Concejo de participación comunitaria  
PROYECTO 58: Descentralización de Gestión Municipal  
PROYECTO 59: Convenios Urbanísticos  
PROYECTO 60: Consorcio Urbanístico

#### **LINEA: ORDENAMIENTO DE AREAS INDUSTRIALES**

PROGRAMA 16 – SECTORES INDUSTRIALES  
PROYECTO 61: Parque metal mecánico  
PROYECTO 62: Parque Alimenticio  
PROYECTO 63: Plan de pleno empleo  
PROYECTO 64: Capacitación para la Innovación  
PROYECTO 65: Control de Calidad  
PROYECTO 66: Creación de Marca  
PROGRAMA 17 – FORMACION Y CAPACITACION TECNOLOGICA  
PROYECTO 67: Centro de Formación Técnica



## **20.4. DESARROLLO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS**

### **LINEA: SISTEMA DE ESPACIOS VERDES Y SU MODALIDAD DE GESTIÓN**

#### **PROGRAMA 1 - RECUPERACION DE VACIOS URBANOS**

*Fundamentación:*

Es necesario en la consolidación del área urbana, incorporar estrategias para el tratamiento de grandes predios urbanos en condiciones de vacantes o con cesiones precarias de usos, incorporar las cuencas como zonas de interfase, e integrar los predios de propiedad pública y de los ambientes públicos verdes del tejido urbano; convirtiendo los equipamientos sociales en espacios públicos polivalentes, en especial a sus entornos, entendiéndolos como una oportunidad de generar espacios de intercambio con calidad urbana.

##### **PROYECTO 1: Normar el Espacio Público.**

*Objetivo:*

Generar una regulación específica para normar el espacio público en cada uno de sus componentes.

##### **PROYECTO 2: Jerarquizar el área central**

*Objetivo:*

Reformular el área central completando e incorporando mobiliario y arbolado urbano

##### **PROYECTO 3: Promocionar las principales vías de circulación.**

*Objetivo:*

Promover desde sus espacios verdes los boulevares que articulan el ordenamiento del tránsito de la ciudad (proponer arbolado, pérgolas, bicisendas, etc.).

#### **PROGRAMA 2 - RECUPERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y MEJORAMIENTO AMBIENTAL**

*Fundamentación:*

La búsqueda de la mejora de la calidad del espacio público se reafirmará con buena accesibilidad, permeabilidad peatonal y aumento de la forestación; redundará en beneficios dinamizadores de la actividad económica y mejora del paisaje urbano, garantizando el derecho a todos los ciudadanos de gozar de la ciudad, los equipamientos, los espacios verdes y la recreación.

##### **PROYECTO 4: Tratamiento del Area ribereña del Arroyo El Durazno.**

*Objetivo:*

Generar un espacio verde que actúe de área buffer entre el sector urbanizado y el sector industrial.

##### **PROYECTO 5: Reducción de estándares de contaminación**

*Objetivo:*

Generar un proyecto de medición de contaminación en agua del Arroyo El Durazno, para evaluar sus niveles de contaminación.

##### **PROYECTO 6: Mejora de espacios verdes.**

*Objetivo:*

Lograr un espacio público de calidad.

## **LINEA: ESTRUCTURA VIAL Y SISTEMA DE MOVIMIENTOS.**

### **PROGRAMA 3 - MEJORA DE CONECTIVIDAD DEL PARTIDO, VIAL Y FERROVIARIA**

#### *Fundamentación:*

Reordenar la conectividad requerirá un proceso de planeamiento y gestión que de respuesta al derecho a la ciudad que tienen todos sus habitantes, incorporando el concepto de “proximidad” como un valor urbano diferencial que, propicie la accesibilidad interna y externa, facilite la movilidad de la población, los bienes y servicios y favorezca la vertebración del territorio. Para dar respuesta a este proceso, se propone sectorizar espacialmente las posibilidades de circulación de las diferentes formas de transporte (ferroviario, transporte de cargas, vehicular, rodados pequeños) evitando la superposición del tránsito pasante con el local, a partir de la articulación y el equilibrio del movimiento de la red ferroviaria, las rutas que atraviesan el partido, y los caminos locales.

PROYECTO 7: Proyecto de grandes obras de infraestructura

#### *Objetivo:*

Construir obras que vinculen las grandes infraestructuras de movilidad, garantizando la conectividad vial regional, con los accesos de la ciudad.

PROYECTO 8: Gestión para la modificación del proyecto de la autovía ruta nº 5

#### *Objetivo:*

Gestionar ante las autoridades pertinentes la modificación del proyecto de colectora y rotondas de acceso de la autovía ruta nº 5 en el sector urbano de Suipacha, atendiendo la existencia del proyecto de circunvalación.

PROYECTO 9: Proyecto de Terminal de Ómnibus

#### *Objetivo:*

Desarrollar el proyecto de localización y realización de la Terminal de Ómnibus de Media y Larga distancia para el partido de Suipacha, en inmediaciones de la ruta nº 5 y el acceso al área urbana.

PROYECTO 10: Desarrollo de un sistema multimodal de transporte de carga

#### *Objetivo:*

Gestionar ante los organismos correspondientes la reactivación de la red ferroviaria como principal medio de transporte de carga, con operación multimodal vinculada a Centros de Logística.

PROYECTO 11: Centros de localización del Transporte de Cargas

#### *Objetivo:*

Definir sitios para la instalación de playas de estacionamiento y lavado de camiones. Gestionar la provisión de la infraestructura adecuada para el estacionamiento y maniobras de vehículos de gran porte (camiones y maquinaria agrícola) en el espacio destinado a tal fin.

### **PROGRAMA 4 - JERARQUIZAR UN SISTEMA VIAL ARTICULADO**

#### *Fundamentación:*

Es necesario, implementar acciones que optimicen la eficiencia y seguridad de la red vial del Partido.

Introducir la noción de jerarquía en la red vial posibilita relacionar e integrar la morfología de la red y los diferentes usos y prioridades del espacio público, estableciendo un vínculo físico entre los espacios urbanos albergantes de las diversas actividades. El mejoramiento y equipamiento de la trama vial, por parte del municipio, asegura revertir y compensar las desigualdades territoriales hoy existentes. Se propone jerarquizar las arterias de

circulación con roles diferenciados, a fin de conformar una estructura articuladora del territorio, que contemple el ordenamiento general del partido, funcional a su rol de centro productivo y de servicios rurales. Accesibilidad interna, movilidad y redes de comunicaciones.

PROYECTO 12: Proyecto de Avenida de Circunvalación.

*Objetivo:*

Reorganizar el tránsito en las principales vías urbanas a través de una avenida de circunvalación, que limite la ciudad, permita la circulación de Tránsito pesado articuladamente por rotondas de acceso jerarquizadas con las rutas del sistema regional.

PROYECTO 13: Red vial jerarquizada.

*Objetivo:*

Estructurar las calles de la ciudad con un sistema de definición de conectoras principales y secundarias, a fin de equilibrar el movimiento interno incorporando ensanches, nuevas aperturas, completamiento y trabajos de pavimentación y mantenimiento. en particular las vías que se consideran estructurales para conectar la localidad de Rivas

PROYECTO 14: Mejora de caminos rurales.

*Objetivo:*

Generar un plan de conectividad permanente, mejorando los caminos rurales, a partir de identificar y reforzar una estructura principal para su mantenimiento y reparación, a fin de mejorar la seguridad y el drenaje del agua de lluvia, y fortalecer los centros de servicios rurales del partido.

PROYECTO 15: Apertura de Pasos Nivel

*Objetivo:*

Gestionar las aperturas de los pasos a nivel de las calles 25 de Mayo y Balcarce para evitar la barrera urbana generada por las vías del ferrocarril en distintos sectores de la ciudad.

PROYECTO 16: Regulación del Transporte de cargas

*Objetivo:*

Organizar el funcionamiento del transporte de cargas con circuitos permitidos en la diferenciación de estructura vial jerarquizada, y delimitar espacios para estacionamiento, horarios de carga y descarga, haciendo más eficiente el tránsito de personas y mercaderías en el Partido.

## PROGRAMA 5 - FAVORECER LA INTERMODALIDAD DEL TRANSPORTE

*Fundamentación:*

Mejorar el nivel de servicio de la malla circulatoria haciendo más eficiente el tránsito de personas y mercaderías en el Partido, favorecerá la conectividad interna, a través de un sistema intermodal de transporte que generará alternativas para articular la escala local con la regional. Un sistema de transporte público para el partido deberá contemplar su reordenamiento, articular con el transporte de pasajeros regional e integrarse al transporte ferroviario; acciones tendientes a revertir los aspectos negativos de los distintos modos de tránsito.

PROYECTO 17: Intermodalidad de transporte.

*Objetivo:*

Generar alternativas que permitan articular los distintos modos de transporte, tanto en la escala local como regional.

PROYECTO 18: Ordenamiento del tránsito

*Objetivo:*

Refuncionalizar el tránsito a través de organizar los sentidos de circulación y resolución de intersecciones y de conflictos viales, los estacionamientos y el equipamiento vial.

**PROYECTO 19: Sistema interurbano**

*Objetivo:*

Proponer la construcción de un sistema interurbano con uso de tecnologías sustentables sobre las vías del ferrocarril, con la finalidad de vincular a Suipacha con las localidades vecinas.

**PROYECTO 20: Red local**

*Objetivo:*

Conformar una red de bicisendas en la ciudad sobre las vías principales y secundarias de la estructura vial circulatoria.

**PROGRAMA 6 – FOMENTAR LA REDUCCION DEL USO DE VEHICULOS PARTICULARES**

*Fundamentación:*

Para desalentar el uso de automóviles particulares en los desplazamientos por el interior de la ciudad de manera complementaria al servicio intermodal propuesto, se deberá contemplar el aumento de las áreas peatonales a fin de reducir el uso del vehículo privado en los desplazamientos por el área urbana, mejorando los flujos internos.

**PROYECTO 21: Racionalización del uso del vehículo particular**

*Objetivo:*

Incorporar un proyecto para desalentar el uso de vehículos particulares.

**PROYECTO 22: Estimular al peatón**

*Objetivo:*

Se estimulará el uso peatonal de la ciudad, con el sentido de mantener la escala humana de la misma, aumentar las superficies destinadas al peatón en el área urbana.

**PROYECTO 23: Mejora de veredas**

*Objetivo:*

Elaborar un plan de construcción, reparación y mantenimiento de veredas.

**PROGRAMA 7 - EDUCACIÓN VIAL PERMANENTE**

*Fundamentación:*

Para fomentar la disuasión y la prevención como herramientas de base en el control de la disciplina circulatoria, se diseñará una campaña de Educación Vial que se continúe como un Programa permanente de la Gestión.

**PROYECTO 24: Inventario de puntos negros.**

*Objetivo:*

Generar un inventario de los puntos negros circulatorios, o de mayor recurrencia de accidentes, de la ciudad con el fin de priorizar la adopción de medidas correctoras.

**PROYECTO 25: Educación Vial con la comunidad**

*Objetivo:*

Intensificar y campañas de Educación vial para hacer de la disuasión y la prevención la base de la disciplina circulatoria, para reducir el riesgo de accidentes de tránsito, desarrollando campañas de divulgación para la concientización ciudadana en la necesidad de disminuir la siniestralidad por accidentes de tráfico en la ciudad, así como un mayor control de las conductas peligrosas. Convertir al peatón en el principal protagonista de la movilidad de la ciudad.

**PROYECTO 26: Prevención de accidentes**

*Objetivo:*

Incrementar la seguridad vial, mejorando la señalización y ordenación viaria en los puntos más conflictivos.

PROYECTO 27: Seguridad vial

*Objetivo:*

Lanzar campañas de concientización de mejoras necesarias en la construcción colectiva del tránsito diario, a partir de talleres, uso de medios gráficos, concursos, etc.

Control de uso del casco en motocicletas.

Control periódico de alcoholemia, en chóferes de transporte de carga y vehículos de transporte de pasajeros.

PROYECTO 28: Proyecto de señalética

*Objetivo:*

Desarrollar la señalización necesaria para ordenar el tránsito y mejorar la seguridad, con un plan de señalización y de sentidos circulatorios.

**LINEA: VALORIZACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y CULTURALES**

**PROGRAMA 8 – SOSTENIBILIDAD DE LOS RECURSOS NATURALES**

PROYECTO 29: Sostenibilidad del desarrollo urbano

*Objetivo:*

Dinamizar el crecimiento urbano compatibilizando el soporte natural, incorporando criterios de sostenibilidad y respeto al entorno en las políticas de desarrollo urbano.

PROYECTO 30: Plan de manejo Hídrico

*Objetivo:*

Articular armónicamente el ambiente natural y el medio urbano, mejorando y consolidando los espacios urbanos por los que atraviesa, eliminando el riesgo de inundaciones.

PROYECTO 31: Control de radicación industrial

*Objetivo:*

Prever la instalación de industrias de medio y alto impacto ambiental en los sectores que ocasionen menores perjuicios.

PROYECTO 32: Control de Uso de Biocida

*Objetivo:*

Evitar el uso de biocida vinculado al desarrollo agrícola.

**PROGRAMA 9 – CONTROL DE DESHECHOS INDUSTRIALES**

PROYECTO 33: Fiscalizar los desechos industriales

*Objetivo:*

Planificar el tratamiento futuro de los desechos industriales, previendo los conflictos entre el uso industrial y el residencial.

**PROGRAMA 10 – GESTION DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS**

PROYECTO 34: Adecuar la Planta de Residuos

*Objetivo:*

Crear una barrera forestal en torno al predio de la planta de tratamiento de Residuos y controlar los vertidos industriales en conexión superficial o subterránea con sus inmediaciones.

PROYECTO 35: Generar un Plan de Gestión de Residuos



*Objetivo:*

Promover el diseño de un sistema de gestión de residuos sólidos adaptándolo a las condiciones medioambientales locales con tecnologías y programas idóneos.

**LINEA: INTEGRACION A CORREDORES REGIONALES**

PROYECTO 36: Inserción en el corredor RN N°5

*Objetivo:*

Promover la inserción del partido de Suipacha en el corredor interprovincial que vincula el área metropolitana con la provincia de La Pampa.

**LINEA: INTEGRACION CIUDAD - CAMPO**

PROYECTO 37: Estructurar los centros de servicios rurales.

*Objetivo:*

Lograr el desarrollo económico equilibrado de los centros de servicios rurales mejorando la conectividad y accesibilidad.

PROYECTO 38: Repoblamiento de Centros de servicios rurales.

*Objetivo:*

Revertir el proceso de migración rural – urbana de las últimas décadas fomentando el repoblamiento de los Centros de Servicios Rurales, de Rivas y Báez, a partir de potenciar las ventajas comparativas y competitivas de los distintos sectores productivos.

PROYECTO 39: Competitividad agropecuaria

*Objetivo:*

Reforzar el nivel de competitividad del sector agropecuario de la región a través de la capacitación, incorporación tecnológica y la reconversión productiva.

**LINEA: PROMOCION TURISTICA**

PROYECTO 40: Oferta de productos locales.

*Objetivo:*

Estimular la oferta de productos tradicionales y no tradicionales a través del incentivo de las actividades vinculadas al turismo receptivo y productivo.

PROYECTO 41: Granja temática

*Objetivo:*

Crear una Granja educativa ecológica que contribuya a la creación de un perfil determinado para Rivas.

PROYECTO 42: Turismo temático

*Objetivo:*

Desarrollar a través de una producción local fuerte, la industria lechera, emprendimientos de turismo temático, mostrando las diferentes etapas de la actividad.

PROYECTO 43: Turismo Gastronómico

*Objetivo:*

Fomento para la creación de emprendimientos de turismo gastronómico y de esparcimiento rural en la localidad de Báez.

PROYECTO 44: Infraestructura turística

*Objetivo:*

Apoyar la actividad a través de la creación de un centro de Información Turística.

PROYECTO 45: Turismo cultural

*Objetivo:*

Creación de un centro del Patrimonio Cultural.

## **LINEA: RECUALIFICACION DEL AREA URBANA**

### **PROGRAMA 11 – JERARQUIZACION DEL AREA CENTRAL**

#### *Fundamentación:*

Como propuesta de ordenamiento territorial se considera necesario desalentar el crecimiento del área urbana sobre el área rural, estimulando el completamiento de la oferta parcelaria urbana actual, situación que favorece el aprovechamiento de la cobertura de infraestructuras de servicios existentes, de equipamientos de servicios sanitarios, educacionales, recreativos, deportivos y comerciales.

Es necesario orientar el desarrollo urbano hacia una trama completa, compacta, con densidades adecuadas, de modo de evitar la dispersión que resulta muy costosa de servir a nivel de infraestructuras y equipamientos sociales, evitando la expansión urbana sobre suelos con alto potencial agrícola.

PROYECTO 46: Promoción de la ocupación parcelaria en las actuales áreas urbanas.

#### *Objetivo:*

Reducir y amortizar el desorden territorial, modificando los indicadores de las unidades parcelarias mínimas, procurando un uso más racional del suelo, facilitando la densificando el centro urbano y su desarrollo comercial.

PROYECTO 47: Reconvertir trazados subdivididos a parcelas mayores.

#### *Objetivo:*

Desalentar el crecimiento hacia la zona de Cañada Suipacha y el predio de tratamiento de residuos, reconvirtiendo la subdivisión de parcelas urbanas a parcelas rurales.

### **PROGRAMA 12 – DIFERENCIACION DE USOS**

#### *Fundamentación:*

A partir de la propuesta general, contemplar la expansión y compatibilidad de usos, planificando diferentes formas de expansión urbana, residencial tradicional, residencial jardín, residencial cerrada, residencial planificada y equipamientos; contemplando planificar la expansión de redes de servicios urbanos que respeten las densidades de población y/o de espacios construidos.

PROYECTO 48: Fomento de Centros barriales.

#### *Objetivo:*

Tender a la complejidad y diversidad urbana aumentando la asociatividad mediante normas de protección y estímulo a todos los clubes, asociaciones barriales y entidades deportivas y recreativas, a fin de potenciar las identidades locales tendientes a la descentralización.

PROYECTO 49: Potenciación del policentrismo

#### *Objetivo:*

Recalificar los barrios consolidados y en vías, mediante la política de espacios públicos, mejora de los servicios urbanos, promoción de equipamientos culturales, recreativos, educativos, vinculaciones jerarquizadas.

PROYECTO 50: Área buffer del uso urbano

#### *Objetivo:*

Precintar áreas relacionadas con la producción, incompatibles con el medio urbano evitando las tendencias a la segregación socio -espacial.

## PROGRAMA 13 – PLANIFICACION DE CRECIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA

### *Fundamentación:*

El área de cobertura de la red de agua potable y de desagües cloacales cubre un alto porcentaje del área urbana ocupada, pero los porcentajes de conexiones de ambos servicios son bajos, generando niveles de contaminación altos de las napas próximas a la superficie con el consiguiente perjuicio a la salud. A partir de estructurar un programa progresivo para la conexión a la red pública de agua potable y a la red de desagües cloacales, se revertirá la actual practica de extracción y desagüe a pozo.

Se apunta a garantizar a través de las políticas públicas territoriales el acceso permanente a las infraestructuras básicas de servicios de infraestructura.

### PROYECTO 51: Plan de conexión a servicios de infraestructura

#### *Objetivo:*

Estructurar un plan de conexiones paulatinas para aquellos frentistas que poseen los servicios en su parcela y no se encuentran conectados

### PROYECTO 52: Proyectar nueva planta de tratamiento de líquidos cloacales

#### *Objetivo:*

Analizar la necesidad futura de crear una nueva planta de tratamiento de líquidos cloacales, previendo el cierre de la planta actual, mejorando su localización al alejarla del área urbana.

## PROGRAMA 14 – INTEGRACION HABITACIONAL

### *Fundamentación:*

Potenciar la integración física y social de la ciudad mediante el abordaje de los problemas habitacionales en relación a la precariedad, obsolescencia o ausencia de soluciones, continuando con la inserción de viviendas de planes sociales en la trama urbana.

Resulta relevante no limitarse solamente a la cuestión física sino extender la intervención a un trabajo con los aspectos socio- culturales que son garantía de la ciudadanía, democratizando el acceso al suelo y a la vivienda digna.

### PROYECTO 53: Integración de planes de vivienda

#### *Objetivo:*

Continuar la política municipal de construir las viviendas financiadas por planes, en predios vacantes de la trama urbana, evitando de este modo, la fragmentación territorial por la concentración de un conjunto de viviendas.

### PROYECTO 54: Catálogo de tierras vacantes

#### *Objetivo:*

Realizar el inventario de tierras vacantes del área urbana, a fin de conformar un Banco de tierras Municipal, identificando las áreas sujetas a planes de mejoramiento edilicio, de infraestructura de servicios básicos, y de regularización dominial.

### PROYECTO 55: Distritos de urbanización prioritaria

#### *Objetivo:*

Conformar distritos de Urbanización prioritaria, a los efectos de la movilización del suelo urbano, y la generación de tierra social.

### PROYECTO 56: Plan Hábitat

#### *Objetivo:*

Constituir un sistema de Consorcios para el mejoramiento del hábitat, contemplando la posibilidad de implementar la figura del micro crédito social.

## PROGRAMA 15 - INSTRUMENTOS DE GESTION

### *Fundamentación:*

La gestión urbano-territorial debe entenderse como una función pública municipal al servicio del interés general, y no como la forma de adquisición privada de las plusvalías. Reforzar los instrumentos de gestión territorial sobre todo a través de programas de actuación urbanizadora posibilitará la recuperación de la iniciativa pública en el desarrollo urbano, especialmente a través de la iniciativa municipal.

Es necesario crear instrumentos de gestión territorial para mitigar la incompatibilidad de los usos del suelo, evitando toda clase de acciones degradantes del ambiente.

Se plantea mejorar la gestión mediante la creación de un Ente de desarrollo Urbano, con la autarquía, y la capacidad jurídica de actuar tanto bajo el régimen Público, como el Privado. Para dinamizar la gestión, se propone encomendar al Departamento Ejecutivo la realización de planes anuales, precisando los Programas y Proyectos, a los efectos de alcanzar la jerarquía de Política de Estado incluyendo su correlato en el tiempo y su afectación presupuestaria.

Creación de mecanismos para promover una gestión democrática del territorio que tengan especial interés en la promoción de la participación de la población, en la formulación, ejecución y seguimiento de planes, programas y proyectos para el desarrollo sustentable del partido.

PROYECTO 57: Concejo de participación comunitaria

### *Objetivo:*

Crear un concejo de participación territorial como mecanismo que logre pasar a los ciudadanos del rol de actores, al de autores en el proceso de gestión territorial, tanto en instancias participativas directas, como en aquellas indirectas a los efectos de legitimar los actos de gobierno en materia territorial.

PROYECTO 58: Descentralización de Gestión Municipal

### *Objetivo:*

Promover la descentralización de la gestión, como fortalecedor de los procesos de participación vecinal.

PROYECTO 59: Convenios Urbanísticos

### *Objetivo:*

Incorporar a la regulación urbanística, instancias de acuerdos, bajo la figura de "Convenios Urbanísticos" a los efectos de propiciar instancias de gestión conjunta Público-Privada.

PROYECTO 60: Consorcio Urbanístico

### *Objetivo:*

Instaurar la figura de "Consorcio Urbanístico" para el financiamiento de aquellas obras declaradas de interés público urbano-territorial.

## LINEA: ORDENAMIENTO DE AREAS INDUSTRIALES

### PROGRAMA 16 – SECTORES INDUSTRIALES

### *Fundamentación:*

Se deberá propiciar patrones arquitectónicos – urbanísticos acordes al modelo deseable, con instrumentos de gestión territorial para evitar los problemas derivados de la incompatibilidad de los usos del suelo, evitando toda clase de acciones degradantes del ambiente.

PROYECTO 61: Parque metal mecánico

*Objetivo:*

Continuar desarrollando el Sector Industrial Planificado existente en la RNNº 5 para el desarrollo especializado de la actividad industrial metal mecánica.

PROYECTO 62: Parque Alimenticio

*Objetivo:*

Afianzar el desarrollo de un Parque Alimenticio al norte del área urbana, especializado en la temática, con oferta de suelo industrial para pymes y micro emprendimientos, apoyo logístico y sin grandes industrias, promocionado como una zona industrial de baja complejidad ambiental.

PROYECTO 63: Plan de pleno empleo

*Objetivo:*

Declarar de interés y fomentar aquellas iniciativas que generen una sinergia productiva generadora de empleos, procurando la incorporación de los sectores sociales de clase media – baja a los esquemas de crecimiento ocupacional.

PROYECTO 64: Capacitación para la Innovación

*Objetivo:*

Alentar la capacitación de empresarios y trabajadores en forma coordinada, a través de convenios con unidades académicas, para la introducción de innovación tecnológica que mejore los procesos productivos de las industrias locales.

PROYECTO 65: Control de Calidad

*Objetivo:*

Conformar redes de empresa que tengan como objeto la mejora de la calidad y la diferenciación de los productos industriales.

PROYECTO 66: Creación de Marca

*Objetivo:*

Crear una “marca” local para fomentar productos de calidad, agregando valor y generando un nicho de alto valor adquisitivo para los productores locales.

## PROGRAMA 17 – FORMACION Y CAPACITACION TECNOLOGICA

*Fundamentación:*

El perfil del municipio como centro productivo de la región, requiere el estímulo del desarrollo de actividades culturales formativas, recreativas y deportivas.

La conformación de un centro especializado para la formación y educación técnica, incorporando contenidos de aplicación de nuevas tecnologías innovadoras, apropiadas al medio rural capitalizará la sinergia generada a partir de la estrategia de estimulación del conocimiento y su aplicación en todas las áreas productivas como gran oportunidad de desarrollo del conocimiento tecnológico y de nuevos negocios sustentables.

PROYECTO 67: Centro de Formación Técnica

*Objetivo:*

Proyectar en los terrenos del playón ferroviario una Nueva Centralidad con actividades destinadas al desarrollo y la investigación, la producción y el hábitat sustentable, con carácter estratégico para el área urbana y todo el Partido.



## **21. DEFINIR LA ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL<sup>84</sup>. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE INTERVENCIÓN Y ACCIONES.**

La presentación de los fundamentos que contribuyeron a la definición de la Estrategia General de Desarrollo territorial, se hace desagregada a través de las líneas planteadas desde el diagnóstico.

Se reconocen de esta manera Estrategias de Movilidad, Estrategias Socio-Urbanas, Estrategias Socio-Económicas, Estrategias Ecológicas y Estrategias de Gestión, que aportan una interpretación profunda de las configuraciones ambientales y sociales del sistema urbano territorial actual y direccionan su vocación proyectando a futuro, planteando una necesaria estrategia general contenedora de las mismas.

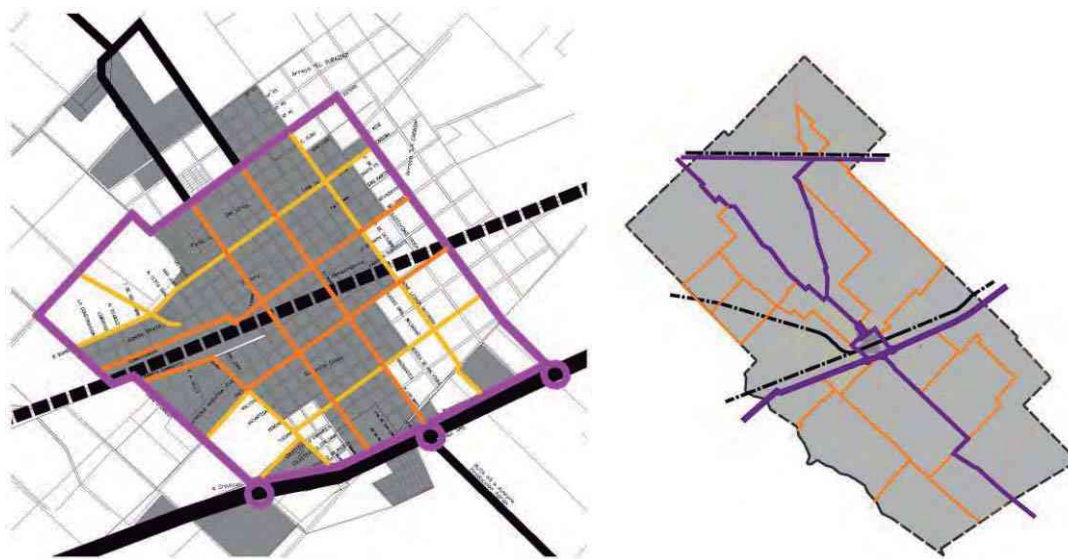
**La Estrategia General propone estructurar las pautas organizacionales de los principales subsistemas que componen el modelo territorial, tomando la diversidad de acciones planteada, con un correlato espacial que distribuya las actividades en el espacio, reasignando las formas que adoptan los flujos de materia, energía e información y resignificando al conjunto en términos urbanísticos, territoriales y ambientales, constituyendo un esquema de crecimiento en los términos del desarrollo urbano sustentable.**

### **21.1. ESTRATEGIA DE MOVILIDAD**

En esta estrategia se plantea mejorar e incrementar la capacidad de las infraestructuras viales para el transporte de carga, permitiendo así potenciar la vinculación e integración de Suipacha con los otros centros regionales. Por lo cuál es preciso establecer y planificar reglas en relación con la circulación y estacionamiento tanto de camiones como de autos. Dicha estrategia deberá concretar en el corto plazo una avenida de circunvalación con una salida diferente a la de los actuales camiones que operan en la zona o que pasan por la RP N° 43; promover el desarrollo de una red caminera vecinal rural con accesibilidad durante todo el año y fortalecer los servicios rurales de la Localidad de Rivas. Asimismo se deberá estructurar una malla articulada para la integración de todas las actividades del territorio, con otros centros urbanos, con la localidad de Rivas y con el campo.

---

<sup>84</sup> Dichas Estrategias fueron elaboradas por el Coordinador del Estudio y el Consultor N° 4, según los TDR.



Esquema de movilidad en el núcleo Urbano y del Partido.

## 21. 2. ESTRATEGIAS SOCIO-URBANAS

Se promueve la densificación del centro urbano, procurando un uso más racional del suelo urbano con el fin de disminuir los costos en la prestación de servicios y evitar la expansión urbana sobre suelos con alto potencial agrícola.

Continuar con la política municipal de incorporar los planes de vivienda en la trama urbana, para promover la integración urbana y evitar las tendencias a la segregación socio - espacial, ordenando los usos de suelo incompatibles, mejorando la gestión y el control de la urbanización sobre la ciudad existente (Precintar áreas relacionadas con la producción incompatible con el medio urbano).

Potenciar una estrategia de nuevas centralidades en la Localidad de Rivas propiciando un centro rural especializado de apoyo a la actividad rural agrícola-ganadera.

Recalificar los barrios consolidados y en vías de consolidación, mediante la política de espacios públicos, mejora de los servicios urbanos, promoción de equipamientos culturales, recreativos, educativos y las vinculaciones jerarquizadas. Esto permitirá facilitar la intensidad de edificación en el área central y su desarrollo comercial y recuperar para la ciudad, áreas desocupadas.

Convertir a los equipamientos sociales en espacios públicos polivalentes, en especial a sus entornos, entendiéndolos como una oportunidad de generar lugares de intercambio con calidad urbana; frenar la dispersión en la expansión residencial, completar intersticios suburbanos; reducir y amortiguar el desordenamiento territorial y planificar diferentes formas de expansión urbana. Jerarquizar el centro.

Promover nuevas lógicas en la localización de barrios planificados y promoción de nuevos espacios de encuentro: plazas, eventos, organizaciones locales.

Propiciar patrones arquitectónicos y urbanísticos acordes al modelo deseable, establecer

indicadores urbanísticos; manejo y protección de los espacios libres y espacios verdes. Normar el espacio público propiciando regulación específica.

Tender a la complejidad y diversidad urbana a los efectos aumentar la asociatividad y nombrar como puntos de especial interés mediante normas de protección y estímulo a clubes, asociaciones barriales y entidades deportivas y recreativas.

Estructurar mecanismos administrativos para el gestión territorial, tanto en instancias participativas directas, como en aquellas indirectas a los efectos de legitimar los actos de gobierno en materia territorial.



Esquema de estrategias Socio-Urbanas.

### 21. 3. ESTRATEGIAS SOCIO-ECONÓMICAS

Promover la diversificación productiva, potenciando las ventajas comparativas y competitivas de los distintos sectores productivos.

Incrementar la oferta de inmuebles en el centro de la ciudad y la participación de todos los sectores en las decisiones que afectan el crecimiento de la ciudad.

Consolidar los centros barriales y optimizar y completar el tendido de infraestructura.

Intensificar la relación entre el sector productivo y el sector privado, alentando la capacitación de empresarios y trabajadores en forma coordinada, que permita promover la intensificación de las relaciones de complementariedad entre PYMES y las grandes empresas.

Reforzar el nivel de competitividad del sector agropecuario de la región a través de la capacitación, incorporación tecnológica y la reconversión productiva; promover el sector industrial con oferta de suelo industrial para PYMES y micro emprendimientos, compatibles con la lógica de ocupación territorial; Creación de un SIP (sector industrial planificado). Declarar de interés y fomentar aquellas iniciativas que generen una sinergia productiva generadora de empleos.



Esquema de estrategias Socio-Económicas.

#### 21. 4. ESTRATEGIAS ECOLÓGICAS

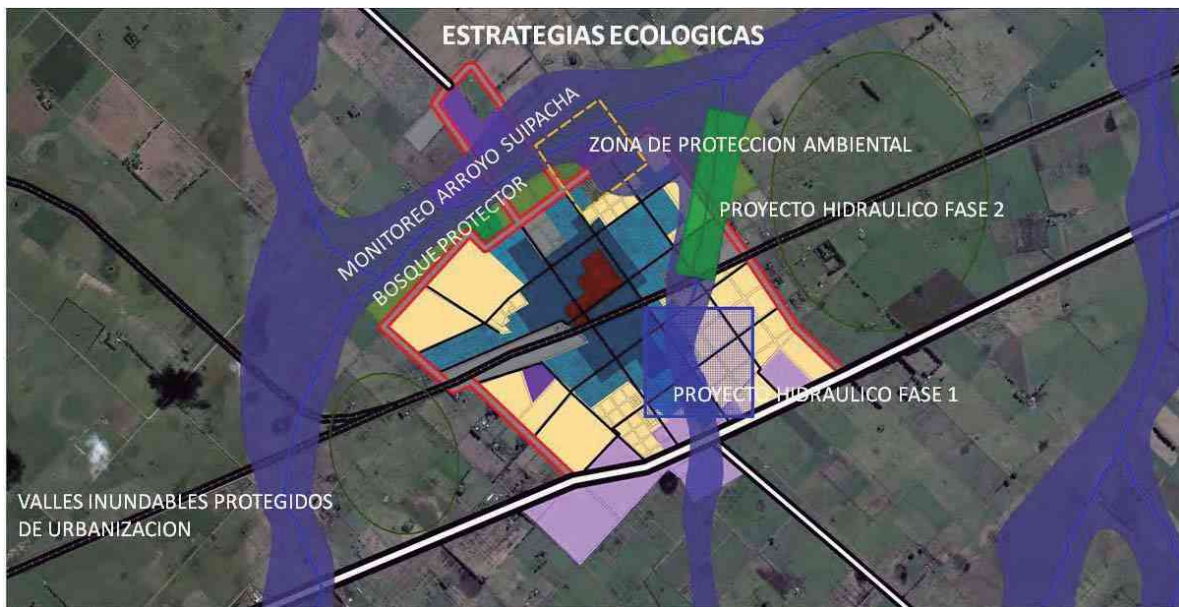
Prever la instalación de industrias de medio y alto impacto ambiental en los sectores que ocasionen menores perjuicios.

Promover la mejora en las infraestructuras cloacales, y planificar el tratamiento de los desechos cloacales con el fin de evitar los altos costos ambientales, sanear el basural municipal. Propiciar el diseño de un sistema de gestión de residuos sólidos adaptándolo a las condiciones medioambientales locales con tecnologías y programas idóneos.

Pautar medidas correctivas para los trastornos ocasionados por la contaminación de la Cañada Suipacha. Intensificar los controles ambientales, coordinando las acciones entre la administración municipal, el Gobierno Provincial y otras jurisdicciones.

Reducir los conflictos entre el uso industrial y el residencial propiciando la conformación de un Bosque protector e incorporar los criterios de sostenibilidad y de respeto al entorno en las políticas de desarrollo urbano, teniendo en cuenta los ejes de crecimiento de la ciudad en compatibilidad con el soporte natural, evitando la conformación de sucesivas circunvalaciones.





Esquema de estrategias Ecológicas.

#### 21. 5. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN

Propiciar la creación de un Ente de Desarrollo Urbano, con la autarquía, y la capacidad jurídica de actuar tanto en el régimen Público, como el Privado. Encomendar al Departamento Ejecutivo a la realización de planes anuales precisando los Programas y Proyectos, a los efectos de alcanzar la jerarquía de Política de Estado incluyendo su correlato en el tiempo y su afectación presupuestaria.

Incorporar a la regulación urbanística, instancias de acuerdos, bajo la figura de "Convenios Urbanísticos" a los efectos de propiciar instancias de gestión conjunta Público-Privada. Instaurar la figura de "Consortio Urbanístico para el financiamiento de aquellas obras declaradas de interés público urbano-territorial. Propiciar la Creación de un concejo de participación territorial para la producción concertada del territorio.

#### 21.6. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE INTERVENCIÓN Y ACCIONES.

Se trabajó en la identificación de las áreas de intervención específicas que emergen de las estrategias de desarrollo antes expuestas, como acciones que las consoliden en proyectos concretos contemplados en el Modelo de Ordenamiento. Se considera que los proyectos desarrollados en este Estudio desde las consultorías individuales, constituyen las áreas de intervención prioritaria del Partido.

En el esquema síntesis de las estrategias prioritarias, se destaca el proyecto de Movilidad, con la propuesta de circunvalación, y la estructuración vial con la RNN°5.

Otro dato relevante, es la propuesta de un Plan de manejo hidráulico urbano para el drenaje del sector de Cañada Suipacha y el monitoreo de la cuenca del Arroyo El Durazno.



Se diferencian desde una primera aproximación las diferentes áreas homogéneas del sector urbano, que deberá ser contemplado en la propuesta de Proyecto de Código de Ordenamiento Territorial.



Esquema Síntesis de Estrategias

#### 21.6.1. PROYECTO DE ESTRUCTURACIÓN VIAL DEL PARTIDO DE SUIPACHA Y SU CIUDAD CABECERA<sup>85</sup>.

Se propone atender al sistema de movimiento del partido, mejorando la calidad de vida urbana, la accesibilidad a la ciudad, su conectividad interior y la relación de la misma con la región, contemplando las prioridades en función de los beneficios sociales que generen para lograr un partido integrado, plural y diverso.

Proyecto Específico: ESTRUCTURACIÓN VIAL DE SUIPACHA

Sectorizar espacialmente las posibilidades de circulación de las diferentes formas de transporte (ferroviario, transporte de cargas, vehicular, rodados pequeños) evitando la superposición del tránsito pasante con el local, a partir de la articulación y el equilibrio del movimiento de la red ferroviaria, las rutas que atraviesan el partido, y los caminos locales.

Programa de Ordenamiento del tránsito de carga con mejora de la seguridad.

Proyecto Específico: AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN

-Objetivo: Reorganizar el tránsito dotando al casco urbano de Suipacha de una avenida de circunvalación, que actúe como límite para la ciudad y permita la circulación de Tránsito pesado sin la necesidad de atravesar la ciudad, por sus calles centrales.

-Acciones: Realización de la infraestructura para circunvalar la ciudad cabecera del partido, favoreciendo la vinculación del territorio en el sentido norte-sur, y promoviendo el

<sup>85</sup> Desarrollado por el Consultor 2.

reequilibrio de la red urbana de la ciudad. Se plantea conectar la Avenida propuesta, con la RN N°5, a partir de tres rotondas, en la Av. Tomás O. Graddy, en la Av. Padre Luis Brady, y en la Calle 34.

-Acciones específicas: La propuesta de circunvalar sería desde la rotonda por Av Tomás Graddy bordeando el vacío del ferrocarril, pasando la calle R. Suárez, hacia el norte hasta la próxima calle planetada desde la subdivisión catastral. Luego por Santiago del Estero, hasta la Calle 34, y por ésta hasta la rotonda de la RN N° 5.

#### 21.6. 2. ESTUDIO Y PROPUESTA PARA EL ÁREA ARROYO CAÑADA SUIPACHA<sup>86</sup>.

Se hace necesario establecer una serie de programas a realizar para resolver los problemas que afectan a la Cañada Suipacha, que son susceptibles de afectar a las zonas de Suipacha Chico, Renacimiento, y afectar su desarrollo estructural.

Acciones:

- Producir cartografía, diagnóstico y pautas programáticas y proyectuales.
- Elaborar los partidos urbanísticos y croquis preliminares de cada sitio.
- Desarrollar los anteproyectos completos con estimación de costos.

En este punto, los anteproyectos que se plantean desde el punto de vista hidráulico son dos:

- Acondicionamiento de las obras de arte existente
- Red pluvial tentativa para Suipacha Chico y Renacimiento

Para realizar los trabajos detallados, se deben realizar, dentro del proyecto hidráulico las siguientes acciones:

- Estudios catastrales
- Deslinde en parcelas de la zona del curso
- Nivelación de todo el curso hasta el Arroyo el Durazno
- Nivelación de préstamos en zonas de vías.
- Cálculo de las capacidades de las obras de arte existentes, sin y con las modificaciones necesarias para un escurrimiento eficaz.
- Perfilado de la cañada.

#### 21.6.3. DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA DE PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL.

ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL PARTIDO DE SUIPACHA EN LOS TÉRMINOS DEL DECRETO - LEY 8912/7<sup>87</sup>.

Acciones:

- Recopilar y hacer el análisis crítico de la Normativa en vigencia
- Conocimiento exhaustivo del Régimen Urbanístico aplicable en el Partido de Suipacha y enumeración de los aspectos trascendentes para un diagnóstico de situación.
- Instrumentos Normativos y de Gestión.
- Formulación de normas de Ordenamiento Territorial acorde a las normativas Vigentes.
- Programas prioritarios y Proyectos particulares.
- Análisis jurídico-Institucional de las Herramientas de Gestión.
- Análisis crítico de los instrumentos de gestión Territorial existentes en el Municipio de Suipacha y la Propuesta respectiva de nuevos instrumentos.

---

<sup>86</sup> Desarrollado por el Consultor 3.

<sup>87</sup> Desarrollado por el Consultor 4.

**Se considera que con el presente INFORME FINAL, se responde satisfactoriamente a los términos de referencia comprometidos, y se obtuvieron los productos esperados para esta consultoría individual.**

## **21.1. ESTUDIO Y PROPUESTA PARA EL ÁREA ARROYO CAÑADA SUIPACHA.**

### **Estudio del sistema de saneamiento hidráulico del área urbana**

El Municipio de Suipacha está abocado a un proceso de formalizar un Plan de Ordenamiento Territorial, que quedará inserto en un pequeño espacio físico respecto del total de la cuenca del Río Luján. Cualquier efecto que altere la dinámica hídrica del partido terminará afectando a una gran parte de la cuenca. Es por eso que deben concebirse estos planes de manera tal de “programar las actividades humanas para que sean compatibles con el uso del recurso”; en otras palabras, se deben planificar las actividades que desarrolla el hombre de manera tal que la capacidad de carga de los sistemas hídricos no se vea superada y que por ende afecte a otras regiones de la cuenca.

Muchas veces se denomina a esto como “desarrollo sustentable”. Este Plan de Ordenamiento Territorial, que se encuentra en elaboración, se aplicará a la superficie o zona propia del partido, y para cada una de las actividades humanas que en él se desarrollan, deberá complementarse con un “Plan de Manejo, de Desarrollo, de Protección y Conservación” de la parte del recurso hídrico en la cuenca que les corresponde, en un todo de acuerdo con los lineamientos generales del comité de cuenca, o proyectarlo para el resto de los partidos, ya que los comités de cuencas tienen por función, en líneas generales, entender y gestionar las necesidades de todos los habitantes de la región, buscando evitar, reducir o solucionar los posibles conflictos entre las actividades que se desarrollen y el recurso hídrico, especialmente cuando otras grupos humanos desarrollen sus actividades a partir del mismo recurso, pero con ubicaciones y geografías más desfavorables. Además se deben contemplar la gestión ambiental, social y económica, y la protección de zonas ambientales específicas.

### **Evaluar sistemas alternativos de saneamiento hidráulico;**

Se pueden plantear distintas alternativas para la Cañada Suipacha en cuanto a su conservación y paso por el ejido urbano, pudiendo proponer:

a.- que se mantenga con capacidad suficiente para erogar caudales hasta una determinada recurrencia (que implica limitar una ocupación de las aguas por espacio de 20 a 40 metros a cada lado del curso) y en forma adicional proponer canalizaciones de alivio aprovechando las vías de comunicación, sean éstas el FF.CC. o la Ruta Nacional N°5. Se deberá garantizar en este caso que la capacidad de las alcantarillas existentes no se vea superada.

b.- en forma semejante a la anterior, limitar los aportes de agua desde el sur de la cuenca no permitiendo que ingresen aguas a través de las alcantarillas de la Ruta Nacional N°5, modificando los préstamos del camino (que será modificado por proyecto de la autovía) y derivar esta agua hacia el arroyo el durazno a través de la alcantarilla que se encuentra más al oeste.

Con respecto al arroyo El Durazno, la mejor propuesta que se puede enunciar el tendiente a realizar un tratamiento de todos los efluentes que se vuelcan al mismo curso como ser:

a.- las zonas con actividades industriales derivadas de las explotaciones agropecuarias como la industria lechera y el frigorífico, que se encuentra ubicadas en la margen izquierda del arroyo Durazno al cual realizan sus vertidos industriales y demandan, por la propia naturaleza de sus materias primas, de origen orgánico, importantes cantidades de oxígeno disuelto, entre otros indicadores, la depuración y tratamiento eficiente de sus efluentes. Se vuelve un requisito indispensable para el desarrollo sustentable del recurso, la necesidad de tratar previamente los efluentes antes de su vuelco.

b.- con respecto a los efluentes cloacales del ejido urbano, cuentan con plantas de tratamiento previo a su vuelco, pero el sistema de aireación, con el fin de incorporar oxígeno es de tipo eólico, debiendo estar previsto motorización eléctrica para garantizar y asegurar un correcto tratamiento en cualquier época del año, con o sin vientos, y además previendo el conexionado de toda la población.

Otro de los posibles problemas a tener en cuenta, independientes de la calidad del recurso, están vinculados con la cantidad o volúmenes de agua aportados por eventos pluviales. Si bien se desprende del estudio realizado por el INA que no tendrían problemas o riesgos de inundaciones, la realidad es que la zona afectada o aledaña a la cañada Suipacha sufre problemas de inundación, pero no por causas naturales sino por medidas estructurales, principalmente debidas a las obras de arte existentes. Se deben dejar zonas libres de expansión de las aguas sin ningún tipo de alteraciones a la forma del cauce, como ser construcciones, de modo que se garantice el normal escurrimiento de las aguas en períodos de aguas altas.

Existe el problema local en la zona comprendida entre la Ruta Nacional N°5 y las vías del FF.CC. que suele anegarse en diversas oportunidades. Las soluciones deben ser sencillas ya que no es una zona con topografía inadecuada y tiene vías de escurrimiento bien definidas para elaborar una solución “natural” al problema, sin grandes obras estructurales. Bastaría en principio con modificar la cota de fondo de la alcantarilla del FF.CC. y en ampliar y perfilar los préstamos correspondientes a la zona de vías y plantear una solución similar en la zona de camino de la Ruta Nacional N° 5 que permita conducir las aguas hacia otros cauces de la misma cuenca, pero alejados del ejido urbano.

Es posible analizar otras soluciones de conducción de las aguas pluviales como el cambio de dirección de las aguas provenientes del sur de la ruta Nacional N°5, ya mencionado en parte, pero que debido a que éstas aguas pueden traer disueltas, excesos de fertilizantes y otros nutrientes (ver posibles focos de contaminación, si se presenta), deberían tratar de limitarse su ingreso al ejido ya que son aguas ricas en nutrientes que puedan determinar un estado de eutrofización en el sector de la cañada. Esto resultaría en un crecimiento importante de plantas tipo juncos que además requerirán de mantenimiento constante para su control.

#### **Determinar acciones y obras para el saneamiento hidráulico del área urbana;**

En principio, se pretende al menos conservar el curso natural (arroyo y cañada) y no degradarlo por encima de valores admisibles.

La necesidad de encauzar la cañada siguiendo la trama urbana “altera el orden natural”, trayendo aparejado, siempre, situaciones de mantenimiento. Además, el hecho de un

desarrollo urbano implica modificaciones antrópicas en la cuenca (que se manifiestan en la disminución de los tiempos de concentración, que determinan que ante una misma precipitación cambie la respuesta de la cuenca y en consecuencia aumentan los caudales erogados, pasando a ser insuficientes las obras ya ejecutadas. Este punto debe quedar bien enlazado con la propuesta de densificación pretendida para esa zona. Dado que el cambio en densidad trae aparejado el cambio en la impermeabilidad de los suelos, se debe pretender un valor máximo que sea la referencia para el diseño de las obras futuras. De cualquier forma, la decisión de entubar la cañada no responde a un problema de saneamiento sino de uso del suelo y el valor de éste.

Con respecto al arroyo El Durazno, no requiere actualmente obras de protección sino obras de conservación de calidad de las aguas. Se deben plantear metas de calidad a cumplir, en un todo de acuerdo con lo que dictamine el Comité de la Cuenca del Río Luján, y especialmente el Municipio de Mercedes, que se encuentra inmediatamente aguas abajo, y por lo tanto se deben plantear objetivos de restauración del curso. Los objetivos pueden ser indicadores biológicos o parámetros tanto físicos como químicos que den cuenta del estado del curso.

También, de acuerdo a los caudales y velocidades de las aguas, se puede determinar el tiempo que tardan las aguas en llegar a zonas críticas y estudiar si el poder autodepurante del curso alcanza y es suficiente o se deben exigir otros parámetros de calidad previo al vertido de las aguas residuales al curso.

Tienen influencia

- a. Superficie del cauce (a mayor superficie, mayor absorción).
- b. Volumen transportado por el cauce (a mayor volumen mayor absorción).
- c. Velocidad de la lámina ( a mayor velocidad, mayor absorción).



## **COMPONENTE 3**

### **Instrumentos Normativos y de Gestión**

## **PROYECTO DE CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO PARA EL PARTIDO DE SUIPACHA**

### **INDICE**

#### **TITULO1. GENERALIDADES**

##### **CAPITULO 1. SUPUESTOS TEÓRICOS**

**APARTADO 1.** Sustentabilidad

**APARTADO 2.** Participación ciudadana

**APARTADO 3.** Libre acceso a la información publica

**APARTADO 4.** Gestión concertada

##### **CAPITULO 2. DISPOSICIONES DE APLICACIÓN Y REVISIÓN**

**APARTADO 1.** Ámbito de competencia

**APARTADO 2.** Vigencia y modificación

**APARTADO 3.** Interpretación

#### **TITULO2. OCUPACIÓN Y VOLÚMENES EDILICIOS.**

**APARTADO 1.** Relativos a la Intensidad de ocupación

**APARTADO 2.** Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

**APARTADO 3.** Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

**APARTADO 4.** Densidad Poblacional Neta (DPN)

**APARTADO 5.** Cantidad de Unidades Funcionales máximas por parcela (CUF)

##### **CAPITULO 1. RELATIVOS A LA POSICIÓN EN LA PARCELA**

**APARTADO 1.** RETIRO DE FRENTE

**APARTADO 2.** RETIRO LATERAL

**APARTADO 3.** RETIRO FONDO

##### **CAPITULO 2. RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO**

**APARTADO 1.** ALTURA MAXIMA

##### **CAPITULO 3. RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE**

- APARTADO 1. ESPACIO LIBRE URBANO**
- APARTADO 2. CENTRO DE MANZANA**
- APARTADO 3. PATIO ENTRE BLOQUES**
- APARTADO 4. ESPACIO LIBRE AUXILIAR**

### **TITULO3. ORGANIZACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO**

**CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN POR SU CORRESPONDENCIA CON LA ZONA O CON OTROS USOS**

**CAPITULO 2. CARACTERIZACIÓN POR SU GENERO**

- APARTADO 1. USO RESIDENCIAL**
- APARTADO 2. USO COMERCIAL**
- APARTADO 3. USO EQUIPAMIENTOS**
- APARTADO 4. USO SERVICIOS**
- APARTADO 5. PRODUCTIVO INDUSTRIAL**
- APARTADO 6. PRODUCTIVO AGROPECUARIO**
- APARTADO 7. EXTRACTIVO**

### **TITULO4. DIVISIÓN DEL SUELO**

**CAPITULO 1. CONSIDERACION GENERALES**

**CAPITULO 2. SUBDIVISIONES EN EL AREA URBANA Y COMPLEMENTARIA**

**CAPITULO 3. SUBDIVISIONES EN EL AREA RURAL**

**CAPITULO 4. SUBDIVISIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y PARQUES INDUSTRIALES**

### **TITULO5. NORMAS DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO**

**CAPITULO I. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS Y ZONAS**

- APARTADO 1. ZONAS DEL AREA URBANA**
- APARTADO 2. ZONAS DEL AREA COMPLEMENTARIA**
- APARTADO 3. ZONAS DEL AREA RURAL**
- APARTADO 4. ZONAS ESPACIALES**
- APARTADO 5. REGULACION PARTICULAR PARA CADA ZONA**

### **TITULO6. ESTRUCTURA VIAL CIRCULATORIA**

## **CAPITULO I. CLASIFICACIÓN DE LA RED VIAL**

## **CAPITULO II. RESTRICCIONES DE LA RED VIAL.**

## **TITULO7. NORMAS AL ESPACIO PUBLICO**

### **CAPITULO I. DEFINICIONES GENERALES**

### **CAPITULO II. ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO**

#### **APARTADO 1. ESPACIOS VERDES**

#### **APARTADO 2. VEREDAS**

#### **APARTADO 3. RAMBLAS Y BULEVARES**

#### **APARTADO 4. ARBOLADO URBANO**

#### **APARTADO 5. MOBILIARIO URBANO**

#### **APARTADO 6. SEÑALIZACIÓN, PUBLICIDAD, TOLDOS Y MARQUESINAS**

#### **APARTADO 7. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**

#### **APARTADO 8. BARRERAS URBANISTICAS**

### **CAPITULO III. ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EL ESPACIO PUBLICO**

## **TITULO8. TRAMITACIONES**

### **CAPITULO I. CLASIFICACION DE LAS INTERVENCIONES**

#### **APARTADO 1. PREFACTIBILIDAD TECNICA.**

#### **APARTADO 2. FACTIBILIDADES DE LOCALIZACION DE ACTIVIDADES.**

#### **APARTADO 3. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO URBANISTICA**

#### **APARTADO 4. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD TECNICA DE LOTEOS EN EL AREA COMPLEMENTARIA O RURAL**

#### **APARTADO 5. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN EDILICIO**

#### **APARTADO 6. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE INTERVENCIÓN EN BIENES COMPRENDIDOS EN EL CATALOGO**

#### **APARTADO 7. CERTIFICADO DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

## **TITULO1. GENERALIDADES**

### **CAPITULO 1. SUPUESTOS TEÓRICOS**

#### **APARTADO 1. Sustentabilidad**

**Artículo 1.** La presente Ordenanza tiene como objetivo fundamental asegurar la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de la calidad de los recursos ambientales, tanto naturales como culturales, en la realización de las diferentes actividades antrópicas.

**Artículo 2.** Se deberá tener especial cuidado en la promoción del mejoramiento de la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.

**Artículo 3.** Toda acción a realizarse sobre el ámbito del Partido de Suipacha deberá:

- a. Promover el uso racional y sustentable de los recursos naturales.
- b. Mantener el equilibrio y dinámica de los sistemas ecológicos.
- c. Asegurar la conservación de la diversidad biológica.
- d. Prevenir los efectos nocivos o peligrosos que las actividades antrópicas generan sobre el ambiente para posibilitar la sustentabilidad ecológica, económica y social del desarrollo.
- e. Promover cambios en los valores y conductas sociales que posibiliten el desarrollo sustentable, a través de una educación ambiental, tanto en el sistema formal como en el no formal.

#### **APARTADO 2. Participación ciudadana**

**Artículo 4.** Es de interés público el fomento de la participación social en los procesos de toma de decisión en la gestión territorial.

**Artículo 5.** La presente Ordenanza garantiza a la comunidad la posibilidad de emitir opiniones, sugerencias o propuestas en forma individual y colectiva, como asimismo a los organismos municipales la obligatoriedad de responder a las inquietudes planteadas

**Artículo 6.** Todos los ciudadanos del Partido de Suipacha tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos de la gestión territorial así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones ante los órganos administrativos y judiciales.



**Artículo 7.** El Departamento Ejecutivo, a través de la autoridad competente, tiene la obligación de resolver todas las peticiones y solicitudes que se le dirijan en la materia regida por esta Ordenanza.

### **APARTADO 3.** Libre acceso a la información publica

**Artículo 8.** La Municipalidad garantiza el derecho de los ciudadanos a la plena información pública.

**Artículo 9.** Toda persona con domicilio real, legal o especial en el Partido de Suipacha tiene derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas, o urbano ambientales, aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados.

**Artículo 10.** Todos los procedimientos administrativos alcanzados por la presente, serán entendidos como públicos y todo ciudadano tiene derecho a consultarlos y a obtener la información pertinente de los mismos.

**Artículo 11.** La información solicitada en los términos del artículo precedente deberá ser entregada por la autoridad competente dentro un plazo de 15 días hábiles. Sólo en casos excepcionales, cuando existan razones fundadas y siempre con notificación al solicitante, la Oficina de Planeamiento Municipal podrá ampliar este plazo otros 10 días hábiles.

**Artículo 12.** Toda denegación de un pedido de información deberá estar sustentado por causas fundadas y contara con la opinión del Concejo de Participación Territorial.

### **APARTADO 4.** Gestión concertada

**Artículo 13.** Es considerado como propicio para la gestión del territorio la promoción formas de asociación entre el municipio y el sector privado, las que podrán materializarse mediante las figuras jurídicas de: aportaciones concertadas, ejecución de infraestructura por compensación de tasas, entes jurídicos de capitales mixtos y asociaciones mixtas.

## **CAPITULO 2. DISPOSICIONES DE APLICACIÓN Y REVISIÓN**

### **APARTADO 1.** Ámbito de competencia

**Artículo 14.** Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán en la totalidad del Partido de Suipacha. Alcanza y rige todos aquellos asuntos

relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de los edificios en general, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de las vías públicas, la subdivisión y englobamiento de las parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.

## **APARTADO 2. Vigencia y modificación**

**Artículo 15.** La presente Ordenanza será ejecutiva una vez convalidada por el Departamento Ejecutivo Provincial en los términos del Dcto. Ley 8912.

**Artículo 16.** Toda propuesta de modificación así como de revisión deberá contener los siguientes aspectos:

- a. Justificación de su conveniencia y oportunidad.
- b. Definición puntual del objeto de la modificación.
- c. Descripción de las modificaciones con un análisis pormenorizado de los aspectos a los que afecta.
- d. Deberán acompañarse a la modificación, todos los planos que en virtud de la misma se vana alterados y a la misma escala que los que se modifica.

**Artículo 17.** Todo proceso de revisión o modificación normativa que implique cambios substanciales en el ordenamiento del territorio, así como cualquier otro que determine una alteración de las bases fundamentales de esta ordenanza deberá someterse el a la pertinente información pública.

**Artículo 18.** El Poder Ejecutivo deberá ordenar el texto del presente Código e incorporar al mismo las modificaciones y agregados que se vayan aprobando, debiendo mantenerse inalterada la continuidad de su articulado.

**Artículo 19.** El Poder Ejecutivo publicará antes del 1° de marzo de cada año, un texto ordenado de este Código en forma conjunta con los decretos y las resoluciones de carácter general producidos hasta el 31 de diciembre del año anterior.

## **APARTADO 3. Interpretación**

**Artículo 20.** En la interpretación de la Ordenanza prevalecerán como criterios aquellos más favorables al interés General Urbano y Ambiental, teniendo en cuenta principalmente:

- a. El equilibrio entre aprovechamiento urbanístico privado y la disposición de los equipamientos urbanos públicos,
- b. La mejora de los espacios libres públicos.
- c. La mejor conservación del patrimonio protegido.
- d. El menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana
- e. El resguardo de las calidades ambientales.

**Artículo 21.** Con el fin de regular el procedimiento a seguir para la interpretación, en caso de dudas, aclaraciones o discrepancias, se constituirá el CIC (Comisión de Interpretación del Código), que informará, en su caso, con carácter previo a la adopción de los actos administrativos correspondientes.

**Artículo 22.** Los dictámenes efectuados por la CIC tendrán el carácter de precedente a efectos interpretativos similares, debiendo sistematizarse constituyendo un documento público sometido a información pública permanente.

**Artículo 23.** En caso de discrepancia prevalecerán:

- a. Los textos escritos sobre los documentos gráficos.
- b. Los planos de menor escala sobre otros de mayor.
- c. La jerarquía anterior solo podrá alterarse para una discrepancia concreta, cuando pueda deducirse claramente cuál es el documento erróneo.

## **TITULO 2. OCUPACIÓN Y VOLÚMENES EDILICIOS.**

### **CAPITULO 1. RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACIÓN**

**Artículo 24.** Son indicadores urbanísticos aquellos que regulan la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona .

**Artículo 25.** Los indicadores urbanísticos de intensidad de ocupación son:

- a. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)
- b. Factor de Ocupación Total (F.O.T.)
- c. Densidad Poblacional Neta (DPN)
- d. Cantidad de Unidades Funcionales máximas por parcela (CUF)

#### **APARTADO 1. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)**

**Artículo 26.** Se entiende por Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

**Artículo 27.** A los efectos del cálculo del FOS no se computarán las superficies correspondientes a pérgolas sin cubierta, los toldos plegadizos de lona, los aleros hasta setenta centímetros (0,70m) de proyección, y todas las superficies construidas cuya cubierta de local no supere el 1.50 del altura por sobre el nivel de cota de parcela. Asimismo se computará el 50 % del total de las superficies semicubiertas

**Artículo 28.** En las parcelas afectados por el retiro obligatorio para el ensanche de calle, se computará para el cálculo del FOS la superficie de la parcela resultante libre de restricción.

**Artículo 29.** En parcelas superiores a los 300m<sup>2</sup> se deberá destinar a un porcentaje no inferior al 50% a terreno natural absorbente, forestado y parqueado.

#### **APARTADO 2. Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**

**Artículo 30.** El factor de ocupación total (F.O.T.) es un número índice que multiplicado por la superficie de la parcela, define la superficie cubierta máxima edificable en dicha parcela.

**Artículo 31.** No se computarán para el cálculo de F.O.T. las superficies correspondientes a cuartos de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en

azoteas ni tampoco la de planta libre. Se computará el 50% de las superficies de los locales que posean por lo menos el 50 % del perímetro abierto.

### **APARTADO 3. Densidad Poblacional Neta (DPN)**

**Artículo 32.** La Densidad Neta es el instrumento que controla el nivel de densificación poblacional de las edificaciones sean estas de uso exclusivo o que contengan usos mixtos.

**Artículo 33.** Se denomina Densidad Neta a la relación entre la población de una parcela y su superficie.

**Artículo 34.** Las DN a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos para cada zona.

**Artículo 35.** Las densidades netas se regirán por los Arts. 32 a 41º del Decreto - Ley Nº 8912/77.

### **APARTADO 4. Cantidad de Unidades Funcionales máximas por parcela (CUF)**

**Artículo 36.** Se entiende por Unidad Funcional a la unidad “mínima” capaz de albergar usos admitidos en una zona y susceptible de encuadrar en el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512).

**Artículo 37.** Se entiende por Cantidad de Unidades Funcionales máximas por parcela (C.U.F) a la relación que determina para cada zona el número máximo de Unidades Funcionales máximo permitido por parcela.

**Artículo 38.** En los casos que el CUF sea menor a 0.5 se considera el nro entero inferior y si el mismo es mayor a 0.5 se podrá tomar el número entero inmediato superior para el cálculo del CUF.

**Artículo 39.** En las parcelas ubicadas en el interior de la manzana, con un acceso sobre la vía pública inferior a los 3.00mts. solo se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

## **CAPITULO 2. RELATIVOS A LA POSICIÓN EN LA PARCELA**

### **APARTADO 1. RETIRO DE FRENTE**

**Artículo 40.** Se entiende como **Retiro de Frente** a la distancia entre la línea municipal y una recta virtual paralela a la misma, coincidente con el paramento



exterior de la fachada. Para cada zona del Partido se indicará la existencia o no de esta restricción.

**Artículo 41.** En los casos en los cuales no exista Retiro de Frente y el volumen edilicio coincida con la Línea Municipal, se establece que:

- a) No podrá ser superado por construcciones hasta una cota de altura de 3.00 m. medida desde la cota de parcela. Quedan incluidos en la limitación los toldos y marquesinas.
- b) Podrá ser superado por construcciones, por sobre la cota de altura de 3.00m. (tres metros) hasta una distancia máxima de 1.30m (un metro con treinta centímetros) respecto de la Línea Municipal.  
Los balcones deberán ser abiertos, mantendrán un retiro mínimo de sesenta cm (0.60 m) respecto de las líneas divisorias laterales.
- c) No podrá ser superado por ninguna construcción por debajo de la cota de parcela.

## **APARTADO 2. RETIRO LATERAL**

**Artículo 42.** Se entiende por **Retiro Lateral** a la superficie no edificable a nivel cota de parcela, ubicada entre los parámetros verticales laterales de los edificios y los ejes divisorios, y conectados directamente con el espacio de vía pública, con la edificación línea municipal o el retiro de fondo.

**Artículo 43.** Para parcelas cuyo ancho sea mayor a 12 mts e inferior al frente mínimo estipulado en la zona, el retiro lateral será obligatorio de uno de los ejes divisorios de la parcela. En el caso que la parcela en cuestión sea lindera de otra parcela con edificación aprobada y retiro sobre ese lado, el retiro de la obra a ejecutar se establecerá a continuación del retiro existente. Las parcelas cuyo ancho sea igual o menor a 12 mts. quedarán eximidas de la obligatoriedad del retiro.

**Artículo 44.** El retiro mínimo será de 4mts y el área destinada a dicho retiro no podrá tener una profundidad mayor a tres veces el ancho del retiro.

## **APARTADO 3. RETIRO FONDO**

**Artículo 45.** Se entiende como **Retiro de Fondo**, a la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Fachada de Frente Interno. El retiro de fondo origina el Corazón de manzana.

**Artículo 46.** El retiro de fondo, se calcula a partir de establecer un retiro desde el eje divisorio de fondo mínimo e igual al 20% del largo de la parcela y no inferior a 6,00 metros en todas las parcelas regulares con lado mayor o igual a 25 metros.

**Artículo 47.** Los casos de parcelas cuya Línea Divisoria Lateral no alcance los 20 mts. de longitud medidos desde la Línea Municipal, el retiro de fondo deberá ser igual o mayor a 4 mts.

**Artículo 48.** El retiro de fondo no será de aplicación en parcelas mayores a 5.000m<sup>2</sup> y que tengan más de 2 lados a la vía pública, el proyecto deberá ser previamente autorizada por la Oficina Técnica competente a tal fin, con dictamen favorable del CPT.

#### **Retiro de fondo en parcelas desarrolladas en el interior de la manzana**

**Artículo 49.** En parcelas internas desarrolladas entre líneas divisorias y con un acceso desde la vía pública inferior a los 3.00 mts. de ancho, -cuya forma es asemejable a un martillo- se aplicará el siguiente esquema para la determinación del retiro de fondo:

Para LTP= 10 m. no se exige fondo

Para LTP= 10 m. y hasta 20 m. de fondo será de 4 m.

Para LTP= Mayor de 20 m. se aplica la fórmula =  $0,3 (LTP-20)$

Se entiende como "LTP": al lado total de la parcela, entendiéndolo siempre como el lado ubicado únicamente en el interior de la manzana

**Artículo 50.** En caso que, para la configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del espacio libre conformado por el retiro de fondo, podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación.

#### **Retiro de fondo en las parcelas con salida a más calle de una calle**

**Artículo 51.** En parcelas con salida a más calle de una calle el estudio para determinar el retiro de fondo quedara definido por Oficina Técnica competente, quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana y al interés general urbano y ambiental.

#### **Retiro de fondo en las parcelas que superan el eje de la manzana y parcelas trapeciales**

**Artículo 52.** En parcelas cuyo largo sea superior al eje medio de la manzana, el retiro de fondo se contará a partir de dicho eje medio.

**Artículo 53.** En parcelas trapeciales que presenten ejes divisorios de distinto largo se tomará el retiro de fondo sobre el valor resultante de la semisuma de ambos ejes divisorios laterales.

#### **Retiro de fondo en parcelas ubicadas en esquinas**

**Artículo 54.** En parcelas ubicadas en esquinas mayores a 25mts. se exigirá retiro de fondo, que será igual al 20 % de cada lado y no menor a 6 metros de profundidad contados desde la intersección de los ejes medianeros. Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en uno de los dos sentidos correspondiera según calculo una dimensión inferior a 4 m., éste será el retiro mínimo.

#### **Retiro de fondo en parcelas cuyos fondos limiten con vías del ferrocarril**

**Artículo 55.** En parcelas cuyos fondos limiten con vías del ferrocarril se determinaran pautas específicas para las restricciones de retiro de fondo así como el tratamiento de las fachadas posteriores, mediante dictamen del CPT.

### **CAPITULO 3. RELATIVOS AL VOLUMEN EDIFICIO**

#### **APARTADO 1. ALTURA MAXIMA**

**Artículo 56.** La altura máxima es distancia permitida entre la cota de de nivel vereda y un plano virtual horizontal ubicado en la cota máxima del parámetro exterior de la fachada de un edificio, con techo plano o en la cumbrera si el techo tuviera pendiente. La cota de planta baja no podrá situarse a más de 1,50 metros sobre la cota de parcela.

**Artículo 57.** Construcciones permitidas sobre el plano virtual altura máxima

- a. Tanques de agua, Antenas, pararrayos, o similares.
- b. Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3 metros.
- c. Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, etc., los remates de caja de escaleras y ascensores con un máximo de 3,50 m. y sin que excedan de un plano inclinado a 45° trazado desde el borde del plano vertical de Fachada de Frente.
- d. Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con alturas máximas de 3,00 metros.

**Artículo 58.** Cuando se trate de edificios particulares para los cuales se proyectan cúpulas, bóvedas, agujas y otros motivos arquitectónicos similares, el Departamento Ejecutivo, previo dictamen CPT, estará facultado para autorizar que éstos superen el Plano Límite de Altura fijado.

**Artículo 59.** Toda instalación (antenas) instalados sobre edificios deberá cumplimentar con el Régimen de Restricciones Aeronáuticas, debiendo además contar con señalización luminosa diaria y nocturna permanente.

## **CAPITULO 4. RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE**

### **APARTADO 1. ESPACIO LIBRE URBANO**

**Artículo 60.** Se denomina **Espacio Libre Urbano** al espacio abierto conformado por: Retiros de Frente y/o Retiros Laterales y/o centros de manzanas libres de edificación, y/o Patios apendiculares, y/o Patios entre bloques y Patios Internos. Los mismos garantizan una correcta habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

**Artículo 61.** La cota de arranque de los Espacios Libres Urbanos deberá coincidir con un plano virtual paralelo al piso del primer local que recibirá la iluminación y ventilación, distante no menos de 0,30 mts bajo el alféizar del vano.

**Artículo 62.** No se podrán cubrir los Espacios Libres Urbanos, mediante cubierta permanente, es decir que, no podrán cubrirse con elementos fijos o con claraboyas vidriadas corredizas. Sólo se permitirán los toldos plegables de tela o material similar.

**Artículo 63.** No podrá reducirse sus dimensiones por la proyección horizontal de las escaleras abiertas y galerías y/o salientes mayores a 1 metros (balcones), ni dividir la superficie libre con muros o paramentos verticales fijos.

**Artículo 64.** Se podrán ventilar e iluminar al “Espacio Libre Urbano”, los locales definidos como:

- a. **De primera clase:** Dormitorio, comedor, sala, sala común (living room), biblioteca, estudio, consultorio, escritorio, oficina y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en la presente Ordenanza;
- b. **De tercera clase:** Local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasios y demás locales usados para practicar deporte, cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo y similares;
- c. **De quinta clase:** Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos locales tendrán medios de salida entre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

## APARTADO 2. CENTRO DE MANZANA

**Artículo 65.** Se denomina **centros de manzanas libres de edificación** al espacio resultante del retiro de fondo de cada parcela cuyas su superficies sumada a las de iguales características de las restantes parcelas de la manzana constituye un bien de interés común para la correcta la iluminación y ventilación de las construcciones y el mantenimiento de condiciones adecuadas del medio ambiente.

**Artículo 66.** Los centros de manzanas libres de edificación estarán libre de edificación, a excepción de las siguientes construcciones:

- a. Balcones de ancho no superior a 1,00 mts
- b. Construcciones reglamentarias para actividades complementarias a la vivienda; tales como quinchos, vestuarios y baños. Las construcciones deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
  - b1. Conformar una unidad indivisa con el resto de la vivienda.
  - b2. Su superficie máxima no superará al 10 % de la superficie total del terreno, siendo computable al cálculo de FOS y FOT.
  - b3. Poseer un ancho máximo de 5 metros medido desde la línea divisoria de fondo de parcela.
  - b4. Su altura máxima no superará los 3,50 metros.
  - b5. La cubierta no será accesible.

## APARTADO 3. PATIO ENTRE BLOQUES

**Artículo 67.** Se entiende como **Patio entre Bloques** al espacio de una misma parcela conformado por separación de dos partes de un mismo edificio y cuya separación mínima será igual a la altura del edificio o bloque del mismo de mayor altura, y nunca será inferior a seis (6) metros. Podrá efectuarse entre ambos cuerpos una circulación, siempre que ésta sea transparente (abierta o no), posea el ancho mínimo y se retire 3m. de los ejes divisorios del predio. Esta circulación



podrá apoyarse sobre el Eje Divisorio en tanto posea el ancho mínimo necesario y se verifiquen las dimensiones del Espacio Libre Urbano.

**Artículo 68.** Se consideran como **Patios Apendiculares** a aquellos abiertos por un lado (a) de su planta a los retiros laterales o retiros de fondo. La abertura (a) de unión en el espacio urbano, deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio. Siendo (a) igual o mayor que 4mts.

**Artículo 69.** Se consideran **Patios Internos** a aquellos no abiertos a retiros teniendo en todos sus lados una longitud mínima igual a 6mts de cada lado, resultando una superficie de 36m<sup>2</sup>.

#### **APARTADO 4. ESPACIO LIBRE AUXILIAR**

**Artículo 70.** Se denomina “**Espacio Libre Auxiliar**” al espacio libre de ocupación que por sus dimensiones y proporciones, no reúne los requisitos que garanticen las condiciones suficientes de habitabilidad y en consecuencia no es apto para conformar un “Espacio Libre Urbano”. La cota de arranque de los Espacios Libres Auxiliares deberá coincidir con un plano virtual paralelo al piso del primer local que recibirá la iluminación y ventilación, distante no menos de 0,30 mts bajo el alféizar del vano.

**Artículo 71.** La dimensión del lado mínimo del patio deberá ser igual o mayor a la mitad de la altura de los muros y no inferior a 3,00 m. La superficie mínima será de 10.00m<sup>2</sup>. ( $d = h/2$ ). Cuando la altura de los muros resulte diferente se considerará el promedio de los mismos.

**Artículo 72.** Los locales que podrán ventilar al “Espacio Libre Auxiliar” se denominan:

- a. **De segunda clase** (Cocina, cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura, cuarto de planchar).
- b. **De cuarta clase** (Pasaje, corredor, vestíbulo, salita de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, antecomedor, espacio para cocinar, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 250 m<sup>2</sup> de área anexo o dependiente de local siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública; pequeño comercio, sin acceso de público a su interior; sala de cirugía, sala de rayos X; sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas, laboratorio para procesos fotográficos)

### **TITULO 3. Organización de los usos del suelo**

#### **CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN POR SU CORRESPONDENCIA CON LA ZONA O CON OTROS USOS**

**Artículo 73.** Se clasifican en:

- a. Uso Predominante
- b. Uso Compatible
- c. Uso Tolerado
- d. Uso Provisorio
- e. Uso Prohibido

**Artículo 74.** Se define como **Uso Predominante** a aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de la zona. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal. Se consideran autorizados, no requiriendo por lo tanto factibilidad de localización.

**Artículo 75.** Se define como **Uso Compatible** a aquellos que se encuentran supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, los complementan colateralmente en cada una de las zonas, aportando diversidad funcional a las zonas. Se consideran autorizables requiriendo por lo tanto factibilidad de localización.

**Artículo 76.** Se define como **Uso Tolerados** a aquéllos usos autorizados en forma preexistentes a la sanción de la presente Ordenanza aquellos, debidamente habilitados, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Predominante o Compatibles.

**Artículo 77.** Toda solicitud de ampliación y/o reforma de un Uso Tolerado deberá ser evaluada en función de lo expuesto en el punto anterior, pudiendo accederse a lo peticionado siempre que la misma, consista en una mejora ambiental o tecnológica que implique impactos positivos en el entorno.

**Artículo 78.** El área competente municipal en lo referente a las habilitaciones comerciales, elaborara en un plazo de doce meses el listado de usos autorizados preexistentes. En el listado quedara especificado las medidas mitigadoras necesarias, en caso de comprobarse molestias al entorno. También se impondrá un plan de monitoreo permanente con la periodicidad que resulte necesaria, el que deberá constar en el certificado de habilitación.

**Artículo 79.** Si titular de una habilitación de un uso autorizado preexistente no cumpliera con las medidas de mitigación exigidas por la autoridad competente, o no realice el monitoreo exigido, se le revocara la habilitación otorgada, no pudiendo volver a habilitar el uso.

**Artículo 80.** Cuando se produzca el cese de la actividad de “usos tolerados”, podrán habilitarse en el mismo local o parcela solamente los “Usos Predominantes o Usos Compatibles”.

**Artículo 81.** Se define como **Usos Provisorios** a aquellos que por su particular localización o por sus características endógenas solo pueden ser autorizados de manera transitoria. Se consideran autorizables requiriendo por lo tanto un Permiso Provisional de localización.

**Artículo 82.** El Permiso Provisional de localización de los Usos Provisorios, solo podrá otorgarse siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, debiendo cesar la actividad cuando lo requiera el Departamento Ejecutivo, sin derecho a indemnización o cuando la expire el plazo otorgado en el permiso. Las condiciones señaladas, serán claramente especificadas en los actos administrativos del permiso mencionado.

**Artículo 83.** Se define como **Usos Prohibidos** a aquellos usos no admitidos como Usos Predominantes o Usos Compatibles de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas o no son consignados en la presente Ordenanza.

## **CAPITULO 2. CARACTERIZACIÓN POR SU GENERO**

**Artículo 84.** Los usos se clasifican en:

- a. Uso Residencial
- b. Uso Comercial
- c. Uso Equipamientos
- d. Uso Servicios
- e. Uso Productivo Industrial
- f. Uso Productivo Agropecuario
- g. Uso Extractivo

### **APARTADO 1. USO RESIDENCIAL**

**Artículo 85.** Se define como **Uso Residencial** al que comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas.

**Artículo 86.** El uso residencial se clasifica como:

Vivienda Individual  
Vivienda Colectiva  
Vivienda Comunitaria  
Vivienda Social individual o colectiva  
Vivienda Ocasional

- a. Se define como **Vivienda Individual**, cuando en la parcela se edifica una sola vivienda, con acceso propio, independiente y exclusivo, y su residencia sea estable.

Condiciones particulares

En la zona Industrial Mixta y en las zonas de las áreas Complementaria y Rural y en las Zonas Especiales se permitirá una única vivienda unifamiliar por parcela, con carácter complementario al uso principal de la zona y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar

- b. Se define como **Vivienda Colectiva**, cuando en la parcela se edifican, más de una vivienda, pudiendo subdividirse bajo el régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos y servicios de infraestructura comunes.

Condiciones particulares

Estacionamiento mínimo: un box (espacio de estacionamiento para un vehículo) cada dos Unidades Funcionales, debiendo respetar una superficie mínima de 12,5 m<sup>2</sup> por cada unidad funcional y no inferior a 3,50 m<sup>2</sup> por habitante.

- c. Se define como **Vivienda Comunitaria**, cuando existe una residencia para alojamiento de personas de modo permanente con servicios e instalaciones comunes y vinculación institucional comunitaria. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

Condiciones particulares

Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m<sup>2</sup>. de superficie de estacionamiento por habitante. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

Carga y descarga: un módulo de 30 m<sup>2</sup>. cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

- d.** Se define como Vivienda Social individual o colectiva, cuando la vivienda individual o colectiva resulta de financiamiento estatal, por su carácter eminentemente social.

Condiciones particulares

Estacionamiento mínimo: un box (espacio de estacionamiento para un vehículo) cada dos Unidades Funcionales, debiendo respetar una superficie mínima de 12,5 m<sup>2</sup> por cada unidad funcional y no inferior a 3,50 m<sup>2</sup> por habitante.

- e.** Se define como Vivienda Ocasional, a la destinada al uso residencial – habitacional, destinado al alojamiento circunstancial o transitorio de personas sin necesaria vinculación común, clasificándose en:

- a1.** Hotel: Edificios destinados al uso habitacional temporario, con exigencia de registro de identidad en el mismo. Comprende todas las categorías reguladas por la legislación turística específica.

Condiciones particulares

Factibilidad de localización: en todos los casos.

Estudio de impacto ambiental: emprendimientos mayores a 2.500m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

Las densidades para hotelería son considerando los servicios de agua y cloacas de red o centralizados

Estacionamiento mínimo: un módulo por cada unidad de habitación. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

Carga y descarga: un módulo de 30 m<sup>2</sup>. cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

Distancias mínimas: 2 Km. respecto de Zonas Industrial Exclusiva.

- a2.** Hotel con Alojamiento Transitorio: Establecimiento destinado a alojamiento de personas en habitaciones por lapsos inferiores a un día sin obligación de registro de identidad en el mismo.

Condiciones particulares

Factibilidad de localización: en todos los casos.

Estudio de impacto ambiental: emprendimientos mayores a 2.500m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

Exclusividad del uso: Uso exclusivo en la parcela.

Estacionamiento mínimo: un módulo cubierto por cada unidad de habitación. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

Carga y descarga: un módulo de 30 m<sup>2</sup>. cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.



Distancias mínimas: trescientos (300) metros radiales respecto de establecimientos educativos, residencias de menores, de equipamientos religiosos y de establecimientos similares ya autorizados.

Servicios esenciales: agua potable y adecuada eliminación de excretas garantizando la no contaminación de la fuente de aprovechamiento de agua. Los sistemas a instalarse deberán contar con la aprobación de los organismos provinciales competentes en la materia. Cada habitación contará con baño privado.

Cerramiento perimetral: todo el establecimiento deberá contar con cerco que impida la visibilidad desde la vía pública de una altura mínima de 2 m.

- a3.** Casa de Retiros: Es la edificación con destino habitacional en el que se llevan a cabo retiros espirituales y actividades relacionadas.

Condiciones particulares

Factibilidad de localización: en todos los casos.

Estudio de impacto ambiental: emprendimientos mayores a 2.500m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

Superficie máxima de las parcelas: Se admiten en área complementaria y zonas de club de campo, en parcelas mínimas de 4 has, sin aptitud productiva.

Cantidad máxima : Una unidad por parcela

Factibilidad de localización: en todos los casos.

Estudio de impacto ambiental: emprendimientos mayores a 2.500m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

## **APARTADO 2. USO COMERCIAL**

**Artículo 87.** Se define como **Uso Comercial** comprende a las actividades de intercambio, exposición, venta sin que medie la transformación de materias primas alguna. Se incluyen las actividades de reparación de elementos realizadas de forma artesanal. Se define como superficie mínima 20 m<sup>2</sup> para todo local comercial.

**Artículo 88.** El uso comercial se clasifica como:

Pequeño comercio

Mediano comercio

Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso

Grandes superficies comerciales

- a.** Se define como **Pequeño comercio**, cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual

a ciento cincuenta (150) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

Condiciones particulares:

Locales comerciales: Superficie mínima 20 m<sup>2</sup>

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

Carga y descarga: un módulo de 30 m<sup>2</sup> cuando supere los 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

Factibilidad de localización: establecimientos cuya superficie sea igual o mayor a 300 m<sup>2</sup>.

- b. Se define como **Mediano comercio**, cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento cincuenta (150) metros cuadrados y los mil (1.000) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (1.800) metros cuadrados en comercio no alimentario.

Condiciones particulares:

Factibilidad de Localización: en todos los casos

Estudio de impacto ambiental: establecimiento que superen los 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

Carga y descarga: un módulo de 30 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

Estacionamiento mínimo: un módulo de 25m<sup>2</sup> cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta

- c. Se define como **Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso**, a los que comprenden establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos y presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.

Condiciones particulares

Factibilidad de Localización.

Evaluación de Impacto Ambiental.

Distancias mínimas: 300 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios, hogares, edificios con gran concentración de público.

Carga y descarga mínima: un módulo de 30m<sup>2</sup> en todos los casos y un modulo cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total

- d. Se define como Grandes superficies comerciales, a los establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 1.800 m<sup>2</sup>. Con independencia de la modalidad mayorista o minorista Resultan alcanzados por la legislación provincial vigente en la materia.

Condiciones particulares

Factibilidad de Localización.

Evaluación de Impacto Ambiental.

Depósito: mínimo 20% de la superficie cubierta total.

Carga y descarga: un módulo de 30 m<sup>2</sup>. Cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.

Estacionamiento: un módulo de 25 m<sup>2</sup> cada 75 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.

Podrán admitir servicios culturales tales como teatros, cines, espectáculos.

**Artículo 89.** A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes.

### **APARTADO 3. USO EQUIPAMIENTOS**

**Artículo 90.** Se define como **Uso Equipamiento** comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las diversas necesidades sociales y culturales recreativas-deportivas, sanitarias, educativas, cívicas, de la ciudadanía.

**Artículo 91.** El uso equipamiento se clasifica como:

**Equipamiento educacional**

**Equipamiento sanitario**

**Equipamiento social y deportivo**

**Equipamiento cultural**

**Equipamiento religioso**

- a. Se define como **Equipamiento Educacional** a aquel que se desarrolla en escuelas, institutos de enseñanza, ámbitos académicos en los que se produce y se transmite el conocimiento bajo el sistema formal y no formal con la modalidad presencial semi presencial o a distancia, y en todos los niveles de enseñanza, para el que se adopta la siguiente clasificación.

**a1. Educación Inicial: Incluye Jardines Maternales, Preescolar.**

Condiciones particulares:

Se exige "Factibilidad de Localización" cuando su superficie cubierta total es mayor a 400 m<sup>2</sup>.

**a2. Educación Básica General, Artística y Especial (capacidades diferentes)**

Condiciones particulares:

Se exige "Factibilidad de Localización".

Distancias mínimas: 400 metros radiales respecto de otro establecimiento de Educación Básica o Especial,

300 mts de una estación de servicio o comercios y servicios con actividades incomodas o peligrosas y servicios fúnebres

Estacionamiento mínimo: 1 modulo de 25m<sup>2</sup> cada 125m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento.

**a3. Educación Media y Superior: Abarca Educación Secundaria Básica Educación Polimodal, Técnica y Agraria Escuelas e Institutos especializados (Oficios, Idioma, etc.).**

Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario de Grado y Posgrado y Centros Científico-Tecnológicos.

Condiciones particulares:

Se exige "Factibilidad de Localización".

Distancias mínimas 400 metros radiales respecto de otro establecimiento de Educación Media y Superior

300 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.de comercios y servicios o incómodos, servicios fúnebres

Estacionamiento mínimo: 1 modulo de 25 m<sup>2</sup> cada 125 m<sup>2</sup> de superficie total del edificio

**a4. Establecimientos de Enseñanza e Investigación, y Campus en grandes predios: comprende cualquiera de las categorías reguladas previamente que se localicen en predios de superficie mayor la manzana definida para la zona o en predios mayores a 10.000 m<sup>2</sup>. de superficie, cuando se trate de sectores urbanos con manzanas aun no conformadas.**

Condiciones Particulares:

Se exige "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.

Estacionamiento mínimo: 1 modulo de 25m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total

**b. Equipamiento sanitario** es aquel que está destinado a atención y prevención de la salud humana de tipo ambulatorio o con internación y de diversa complejidad en función a la especificidad y diversidad de

prestaciones. Quedan comprendidos hospitales, clínicas, sanatorios, salas de vacunación, hogares de día y geriátricos, salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, centros de salud mental y atención psiquiátrica, centros de tratamiento y prevención de adicciones.

Se adopta la siguiente clasificación:

**b1.** De salud a aquel que está destinado a atención y prevención de la salud humana de tipo ambulatorio o con internación y de diversa complejidad en función a la especificidad y diversidad de prestaciones. Quedan comprendidos hospitales, clínicas, sanatorios, salas de vacunación, hogares de día y geriátricos con pacientes gerontes, salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica, centros de tratamiento y prevención de adicciones, locales destinados a sanidad animal, adoptando la siguiente clasificación:

- De escala menor y baja complejidad: Establecimientos sin internación y de superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>.

Condiciones particulares:

Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 30 m<sup>2</sup> como mínimo. Podrán exceptuarse laboratorios u otros establecimientos sin instalaciones para tratamiento de pacientes que suponga gran afluencia de público.

- De escala media y mayor (de gran complejidad con o sin internación): Establecimientos con especificidad en una especialidad o generales multiespecialidad con y sin internación en todos sus niveles de complejidad con una superficie cubierta total mayor a 500 m<sup>2</sup>.

Condiciones particulares:

Se exige Factibilidad de Localización en todos los casos

Estudio de Impacto Ambiental para establecimientos de alta complejidad en todos los casos y de media complejidad cuando la superficie supere los 2500 m<sup>2</sup>

Estacionamiento mínimo: un módulo de 25m<sup>2</sup> cada 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

Estacionamiento mínimo para Unidades Móviles: un módulo de 30 m<sup>2</sup> por cada 750 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

Carga y descarga mínima: Un modulo de 30 m<sup>2</sup> en todos los casos y para establecimientos mayores a 1500m<sup>2</sup> dos módulos de 30 m<sup>2</sup>.

Distancias mínimas: 300 metros de una estación de servicio, servicios con actividades incómodas o peligrosas y depósitos peligrosos.



- **Unidades móviles y ambulatorios:** comprende locales que ambulancias para emergencias médicas y traslado programado de pacientes, con instalaciones de cualquier nivel de complejidad en su interior.

Condiciones particulares:

Se exige Factibilidad de Localización

Superficie máxima del predio afectado al uso 3500 m<sup>2</sup>.

Estacionamiento mínimo para Unidades Móviles: un módulo de 30 m<sup>2</sup> por cada unidad móvil que preste el servicio.

- b2. Sanidad Animal:** se define como de atención sanitaria general de grandes y pequeños animales, incluyendo venta de productos asociados, para los que se adopta la siguiente clasificación :

- **De escala menor:** Destinados a la atención de pequeños animales y con superficie cubierta total menor a 400 m<sup>2</sup>.
- **De escala media y mayor con o sin guardería** Destinados a la atención de grandes animales no domésticos y con una superficie cubierta mayor a 400 m<sup>2</sup>., pudiendo incluir guardería albergue y adiestramiento de animales.

Condiciones particulares: Se exige Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Ambiental, cuando su superficie total (libre y cubierta) sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup> o su superficie cubierta sea mayor a 1500m<sup>2</sup>.

- c. Se define como Equipamiento social y deportivo** al destinado a actividades de relación social, la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, clubes vecinales agrupaciones tradicionalistas, organizaciones intermedias, asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas, canchas y circuitos deportivos en general. para el que se adopta la siguiente clasificación :

- c1. De escala menor:** Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo de la zona.
- c2. De escala mayor y/o en grandes predios:** Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios de superficie mayor la manzana definida para la zona o en predios mayores a 10.000 m<sup>2</sup>. de superficie, cuando se trate de sectores urbanos con manzanas aun no conformadas

Condiciones Particulares (para todas las escalas):

Se exige Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m<sup>2</sup>.

Estacionamiento mínimo: Un modulo de 25m<sup>2</sup> como mínimo y un módulo de 25m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie del predio destinado a la actividad

Concurrencia de público: 2,5 m<sup>2</sup>. de estacionamiento por espectador como mínimo (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

- c3.** Con actividades incómodas y/o peligrosas: Las que con independencia de la escala presentan riesgos, molestias y/o peligro inherentes a su funcionamiento, afluencia masiva de público o incluir la presencia de animales, vehículos, o instalaciones susceptibles de generar riesgo e inseguridad en personas y bienes.

Incluye estadios, hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, polígono de tiro, campos de golf. Solo podrán ser admitidos fuera del Área Urbana

Condiciones Particulares :

Se exige: Factibilidad de Localización y con Evaluación de Impacto Ambiental en todos los casos

Distancias mínimas: 300 mts de una estación de servicio, de depósitos peligrosos, de equipamientos educativos y sanitarios de gran escala.

1000 mts de otro equipamiento social y deportivo de esta categoría.

- d.** Se define como **Equipamiento Cultural** al destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones, exhibiciones, en presencia de espectadores para el que se adopta la siguiente clasificación:

- d1.** De escala menor: Actividades de la cultura desarrolladas en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana de la zona. Se incluyen museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos, cines, teatros, salas de espectáculos múltiples

- d2.** De escala mayor: Actividades de la cultura desarrolladas en locales cubiertos o al aire libre en predios de superficie mayor la manzana definida para la zona o en predios mayores a 10.000 m<sup>2</sup>. de superficie, cuando se trate de sectores urbanos con manzanas aun no conformadas

Condiciones Particulares:

Se exige Factibilidad de Localización en todos los casos y Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m<sup>2</sup>.

Estacionamiento mínimo: Un modulo de 25m<sup>2</sup> como mínimo y un módulo de 25m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie del predio destinado a la actividad  
Concurrencia de público: 2,5 m<sup>2</sup>. de estacionamiento por espectador como mínimo (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)  
Distancias mínimas: 300 mts de una estación de servicio, de depósitos peligrosos, de equipamientos educativos y sanitarios de gran escala.

e. Se define como **Equipamiento Religioso** a aquel destinado al ejercicio de cultos religiosos, oficio de ceremonias y celebraciones afines. Incluye templos, capillas, sedes religiosas; seminarios, conventos, monasterios, y se adopta la siguiente clasificación :

- e1. De escala menor: Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo de la zona.
- e2. De escala mayor: Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total supera la superficie de la manzana tipo de la zona o en predios mayores a 10.000 m<sup>2</sup>. de superficie, cuando se trate de sectores urbanos con manzanas aun no conformadas.

Condiciones Particulares:

Se exige Factibilidad de Localización en todos los casos y Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m<sup>2</sup>.”

Distancias mínimas : 300 mts de una estación de servicio, de equipamientos con actividades incomodas o peligrosas, de depósitos peligrosos

#### **APARTADO 4. USO SERVICIOS**

**Artículo 92.** El Uso Servicios comprende al conjunto de actividades de prestación directa o a través de intermediarios, que no producen viene materiales y tienden a satisfacer las necesidades de las personas, y de la comunidad en su conjunto.

**Artículo 93.** Servicios clasificados como:

- a. **SERVICIOS BASICOS:** Actividades terciarias complementarios del uso habitacional, de apoyo a la residencia y/o abastecimiento a la población. Podrán constituir una actividad anexa a la vivienda, en las zonas en que resulta admitida su localización.

Condiciones Particulares:

Carga y Descarga: Deberá realizarse dentro del predio

Estacionamiento mínimo: un módulo de 25 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de sup. cubierta y el espacio requerido dentro del predio para unidades móviles en caso de corresponder

Factibilidad de Localización para establecimientos de superficie cubierta mayor de 500 m<sup>2</sup>

- b. Servicios centrales:** Actividades terciarias del sector administrativos, técnico profesional, financieros, de información, comunicaciones, agencias de turismo, inmobiliarias, sedes de políticas o sindicales, organizaciones asociativas, colegios profesionales, religiosas, comunitarias o con otros fines no lucrativos, obras sociales, sedes sociales de clubes, y homologables del sector público o privado. Se adopta la siguiente clasificación:

- b1. De escala menor:** Establecimientos de superficie cubierta total es menor a 500 m<sup>2</sup>.

Condiciones Particulares:

Estacionamiento mínimo: un módulo de 25m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total, cuando el predio de emplazamiento sea mayor a 12 mts de frente.

- b2. De escala mayor:** Establecimientos cuya superficie cubierta total es mayor o igual a 500 m<sup>2</sup>.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización en todos los casos.

Evaluación de Impacto Ambiental cuando la superficie cubierta total sea mayor o igual a 2.500 m<sup>2</sup>.

Estacionamiento mínimo: un módulo de 25 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

- c. Servicios Recreativos:** Actividades de ocio, relación social y afines. Incluye bares, confiterías, restaurantes, salas de juegos infantiles, y homologables.  
Se clasifican en:

- e1. De escala menor:** Establecimientos de superficie cubierta total inferior a 500 m<sup>2</sup>.

Condiciones Particulares:

Depósito mínimo: 10% de la superficie cubierta total.

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>, cuando supere los 250 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total

**e2. De escala mayor:** Establecimientos con superficie cubierta total igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización en todos los casos

Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea igual mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.

Carga y descarga: un módulo de 30 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y no menor a dos módulos.

Estacionamiento mínimo: Un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

Depósito mínimo: 20% de la superficie cubierta total.

- d. Servicios recreativos con actividades molestas:** Con independencia de su escala, generan algún nivel de molestia y algún grado de incompatibilidad con la residencia. Incluye confiterías bailables, discotecas, bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas y locales semejantes, salas de juegos y de juegos electrónicos, bingos y homologables.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización en todos los casos

Evaluación de Impacto Ambiental, cuando su superficie sea mayor o igual a 1000 m<sup>2</sup>.

Depósito mínimo: 20% de la superficie cubierta total.

Estacionamiento mínimo: Un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total

Distancias mínimas: 300mts radiales de establecimientos de salud de escala mayor y /o gran

complejidad así como de servicios fúnebres.

500 mts radiales de establecimientos de servicios de igual categoría

Otros requisitos: Será exigible el tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

- e. Servicios Fúnebres:** Son los destinados al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorios, cementerios y actividades a fines. Se adopta la siguiente clasificación:

**e1. De escala menor:** Establecimientos de superficie cubierta total inferior a 600 m<sup>2</sup>.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de localización

Estacionamiento mínimo: un módulo de 25m<sup>2</sup> cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total cuando el frente del predio supere los 12 metros

Distancias mínimas: 300mts de servicios con actividades molestas.

**e2. De escala mayor:** establecimientos de superficie cubierta igual o superior a 600m<sup>2</sup>.



**Condiciones Particulares:**

Factibilidad de Localización en todos los casos

Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total supere los 2.500 m<sup>2</sup>.

Estacionamiento mínimo: Será requisito un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total cuando el frente (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

- e3. En grandes predios:** Actividades desarrolladas en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 10.000 m<sup>2</sup> o que superen la superficie de la manzana definida para la zona. Quedan comprendidos en esta categoría cementerios y cementerios parques.

**Condiciones Particulares:**

Evaluación de Impacto Ambiental

Factibilidad de Localización. será ad referendum y condicionada al cumplimiento de los requerimientos y exigencias que fijen los organismos competentes municipales y provinciales y a la sanción y promulgación de la Ordenanza específica.

El incumplimiento de alguno de los recaudos exigidos, producirá la caducidad de la factibilidad otorgada sin mediar acto administrativo alguno. Se establece un total de 50 hectáreas como superficie máxima destinada en el partido de Suipacha a este tipo de emprendimientos.

Distancias mínimas:

300 metros radiales de establecimientos sanitarios de escala mayor y/o gran complejidad

400 metros radiales de otros servicios fúnebres

200 metros radiales de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente

- f. Servicios de Seguridad:** Comprende actividades propias de la defensa y seguridad y protección a ciudadanos y bienes. Los establecimientos de seguridad y defensa del estado serán regidos por las disposiciones para los usos específicos del DL 8912/77. Quedan alcanzados comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil. Se adopta la siguiente clasificación:

- g1. De escala menor:** Establecimientos de superficie cubierta total inferior a 500 m<sup>2</sup>.

**Condiciones particulares:**

Factibilidad de localización

Estacionamiento mínimo: un módulo de 25 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

- g2. De escala mayor:** establecimientos con superficie cubierta mayor de los 500m<sup>2</sup>.

Condiciones particulares:

Factibilidad de localización en todos los casos

Estudio de Impacto Ambiental para los establecimientos que superen los 2500m<sup>2</sup> de superficie.

Estacionamiento mínimo: un módulo de 25 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

- g. Servicios del Automotor:** Comprende las actividades de mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado, de carga y de pasajeros. Se adopta la siguiente clasificación: Talleres del automotor, Lavaderos, Playas de estacionamiento de uso público y cocheras, Estaciones de Servicio.

- h1. Talleres tipo 1:** Comprende los que realizan actividades artesanales, de baja complejidad, sin generación de molestias, destinados a la atención de vehículos de pequeño y mediano porte y cuya superficie cubierta total es inferior a 600 m<sup>2</sup>.

Condiciones Particulares:

Carga, descarga, espera y estacionamiento: serán realizadas dentro del predio

Accesos: Será directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 metros, debidamente demarcado.

En caso de incluir vivienda y taller, los accesos serán independientes. El Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio

- h2. Talleres tipo 2:** Comprende los que se realizan actividades de complejidad media, que ocasionen algún grado de molestia a la residencia, destinados a atención de vehículos de todo porte cuya superficie cubierta total sea igual o superior los 600 m<sup>2</sup>.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización en todos los casos

Evaluación de Impacto Ambiental para establecimientos de superficie igual o mayor a 2.500 m<sup>2</sup>

Carga, descarga, espera y estacionamiento: serán realizadas dentro del predio

Accesos: Será directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 metros, debidamente demarcado. En caso de incluir vivienda y taller, los accesos serán independientes. El Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio

- h3. Talleres tipo 3:** Comprende los que se realizan actividades de alta complejidad y que ocasionen máximo grado de molestia a la

residencia, destinados a atención de vehículos de cualquier gran porte, con independencia de su superficie.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización en todos los casos

Evaluación de Impacto Ambiental en caso que el establecimiento supere los 2.500 m<sup>2</sup>.

Carga, descarga, espera y estacionamiento: serán realizadas dentro del predio

Accesos: Será directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 metros, debidamente demarcado. En caso de incluir vivienda y taller, los accesos serán independientes. El Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio

**h4. Lavaderos de escala menor:** Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total es inferior a 600 m<sup>2</sup>.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización

Carga, descarga espera y estacionamiento deberá realizarse en los límites del predio.

**h5. Lavaderos de escala mayor:** Establecimientos destinados al lavado de automotores de todo porte, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización

Evaluación de Impacto Ambiental

Los requisitos constructivos y de seguridad serán establecidos por vía reglamentaria.

Carga, descarga espera y estacionamiento deberá realizarse en los límites del predio.

**h6. Playas de estacionamiento de uso público y cocheras:** establecimientos destinados al estacionamiento de automóviles.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización.

Cantidad máxima: Un establecimiento por cuadra

Módulos de estacionamiento: Se establece como unidad de modulo la superficie de 25 m<sup>2</sup> que se incluye el lugar para estacionar y los espacios necesarios para la circulación.

Accesos: ancho mínimo 2,50mts por carril sin provocar interferencias en la circulación peatonal observando la demarcación de seguridad con elementos visuales y sonoros.

**h7. Estaciones de Servicio:** Establecimiento de expendio de combustibles de distintos tipos: líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización.

Estudio de Impacto Ambiental

Distancias mínimas: de 500 metros radiales, entre estaciones de servicio del mismo tipo y de 300 metros radiales entre estaciones de servicios de distinto tipo

Superficie útil mínima del predio 1000 m<sup>2</sup> para mono expendio y de 2000 m<sup>2</sup> para expendio mixto/ dual.

Otros requisitos: Deberán sujetarse a las normas de seguridad señalización y demás disposiciones aprobadas por la Secretaria de Energía de la Nación, y el ENARGAS, según corresponda.

El DE, podrá reglamentar condiciones adicionales, en cuanto a características, constructivas, morfológicas, accesos, y módulos de estacionamiento para actividades complementarias a la principal de expendio, que resultaren admisibles.

La parcela tendrá carácter de uso exclusivo

**h. Servicios del Transporte y Comunicación:** Comprende el destinado a actividades cuyo fin principal es el traslado de personas y/o bienes. Incluye agencias de remises, agencias de radio-llamado, receptorías de llamadas, agencias de taxi-flet, mudadoras, fletes, empresas de transporte, terminales. Se adopta la siguiente clasificación.

**h1. De escala menor:** Establecimientos de superficie cubierta total inferior los 450 m<sup>2</sup>.

Distancia mínima: 500 mts. radiales entre agencias de remises habilitadas o por organismo municipal competente.

Factibilidad de Localización, en todos los casos

Evaluación de Impacto Ambiental para los establecimientos de superficie cubierta total igual o mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.

Otros requisitos: En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos de porte superior a 4 Toneladas

**h2. De escala mayor:** Establecimientos con superficie cubierta total igual o superior a 450 m<sup>2</sup>. Incluye también, estaciones ferroviarias, centros de trasbordo, centros de transferencia multimodal de transporte, aeropuertos, helipuertos y homologables.

Condiciones Particulares (todas las escalas):

Distancia mínima: 500 mts. radiales entre agencias de remises habilitadas o por organismo municipal competente.

Factibilidad de Localización, en todos los casos

Evaluación de Impacto Ambiental para los establecimientos de superficie cubierta total igual o mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.

Otros requisitos: En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos de porte superior a 4 Toneladas

**h3. Con actividades molestas o peligrosas:** Son los que con independencia de la escala pueden ocasionar riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de la naturaleza de los productos que transportan, o por el impacto en el medio a localizarse.

Quedan comprendidos las terminales, playones de guardado de camiones con sustancias explosivas, con residuos sólidos urbanos, camiones atmosféricos, playones de guardado y panol de vehículos afectados al transporte y recolección de residuos sólidos urbanos y de traslado y disposición de residuos patógenos.

Condiciones Particulares

Factibilidad Técnica con Evaluación de Impacto Ambiental

**i. Servicios de Almacenaje (Depósitos)** Comprende las actividades de almacenamiento /acopio de artículos y productos diversos que no impliquen ningún tipo de procesamiento o proceso productivo. Quedan exceptuados de la regulación que se transcribe a continuación, los depósitos de carácter complementario y asociados necesaria y directamente a una actividad comercial dominante. En tales casos esos depósitos se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial principal del que forman parte.

**i1. Depósitos tipo 1:** La superficie cubierta total es menor a los 300 m<sup>2</sup>. y las características de los artículos a almacenar no perturbe al entorno. No se incluyen las playas o playones de acopio a cielo abierto.

Condiciones Particulares:

Carga, descarga u estacionamiento y espera: Debe realizarse dentro del predio

**i2. Depósitos tipo 2:** La superficie cubierta total es inferior a los 1.800 m<sup>2</sup>. Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar, molestias, ruidos, polvos y olores, controlados y posibles de compatibilizar con el entorno.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de localización



Carga y Descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. Cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.

- i3. Depósitos tipo 3:** La superficie cubierta total es igual o mayor a los 1800m<sup>2</sup> y almacenan productos o sustancias que puedan causar ciertos riesgos para la población, generar algún foco infeccioso, ser atractor de insectos o roedores.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de localización,

Carga y Descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. Cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.

- i4. Depósitos tipo 4 o peligrosos:** Establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables y/o explosivos.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de localización,

Estudio de impacto ambiental.

Carga y Descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. Cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.

Otros requisitos : En área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.

- j. SERVICIOS A LA PRODUCCIÓN:** Es el destinado a albergar actividades complementarias de los usos productivo industrial o agrario u otros. Quedan comprendidos en esta categoría: laboratorios industriales, lavado interior de vehículos-tanque, lavaderos industriales y otros servicios relacionados en tanto no queden alcanzadas/ encuadrados como industrias por la legislación provincial en la materia.

Condiciones particulares:

Factibilidad Técnica en todos los casos

Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta sea igual o mayor 2000 m<sup>2</sup> o constituya requisito fijado por normativa supramunicipal en materia ambiental.

- k. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS:** Son los destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación y tratamiento de residuos, conformando la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural. Se excluyen de esta categoría las plantas de tratamiento de residuos y/o efluentes peligrosos por encontrarse alcanzados por la Ley Provincial 11.459 de Radicación Industrial.

Incluye: antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos, estaciones transformadoras de energía, gasoductos, electroductos para los que se adopta la siguiente regulación:

**k1. Antenas de telecomunicaciones:** Quedan comprendidas, las antenas de telefonía celular, radio llamado, estaciones de radio, con la adecuación de los parámetros establecidos en la materia por la organización Mundial de la Salud u homologables. Deberán cumplimentar las disposiciones de la Secretaria de Política Ambiental de La Provincia de Buenos Aires, Resolución 4/06 y toda otra normativa supramunicipal concurrente.

Condiciones particulares:

Factibilidad de Localización en todos los casos

Evaluación de Impacto Ambiental

Localización prohibida en: Espacios Públicos, establecimientos educacionales de cualquier nivel, templos religiosos, clubes e instituciones intermedias y centros de salud en todas sus escalas e Inmuebles catalogados con valor patrimonial.

Ubicación en área urbana: Sólo se podrán instalar antenas sobre edificios usados como basamento reductor, siendo la altura máxima permitida de la antena y su estructura de 15 metros, medidos a partir de la cota de azotea del edificio.

Solo se podrán ubicar en aquellos edificios que hayan alcanzado la altura máxima permitida para la zona en la que se implanten y con una distancia mayor de (5) metros desde las líneas divisorias de parcelas. En caso de localizarse en edificios que no hayan alcanzado la altura máxima establecida para la zona en la que se implanten, deberán ubicarse a una distancia mayor de (15) metros de las líneas divisorias de parcelas.

Ubicación en área rural: sobre terreno natural, el que deberá tener una superficie mínima de parcela de diez mil (10.000) metros cuadrados y un lado mínimo igual o mayor a cien (100) metros y ubicada en su centro.

Seguridad: cercadas, balizadas y señalizadas.

Autorización: del propietario del predio o Consorcio de Propietarios y locatario o autorizando al uso del predio.

Programa de monitoreo, medidas y seguimiento.

**k2. Planta depuradora de líquidos cloacales:** A efectos de la readecuación para, optimo funcionamiento de la planta existente, el Departamento Ejecutivo deberá diseñar el proyecto y y realizar las obras con intervención de los órganos pertinentes (Dirección

Provincial de Hidráulica, CPP y empresas prestatarias de servicios)

Condiciones Particulares:

Factibilidad de localización

Evaluación de Impacto Ambiental.

Otros requisitos: Los emergentes del cumplimiento de la normativa supramunicipal en la materia

**k3. Planta de disposición de residuos:** El Departamento Ejecutivo elaborará en el plazo de un año un Plan de Detalle orientado a Relocalizar la Planta de Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos del Municipio. A tal efecto deberá realizar los estudios correspondientes que determinen la localización más conveniente, seleccionando las parcelas más adecuadas para su localización. Las mismas serán elevadas al Concejo Deliberante para su compra o expropiación.

Condiciones Particulares:

La Planta deberá estar localizada dentro del polígono denominado Área Potencial para la Localización de la Planta

Deberá tener una superficie mayor a 10 hectáreas

Deberán contemplarse instancias de participación, bajo la figura de Audiencia Pública y Registro de Oposición

Evaluación de Impacto Ambiental.

Otros requisitos: Los emergentes del cumplimiento de la normativa supramunicipal en la materia

**I. SERVICIOS DE RUTA:** actividades vinculadas a servicios del automotor, circulación vehicular y transporte de pasajeros y o carga. Comprende también paradores con actividades gastronómicas complementarias, a localizarse en el área rural o complementaria en relación directa con las vías estructurantes regionales.

Condiciones Particulares:

Será admitida su localización en parcelas frentistas a rutas y hasta una profundidad de 200 metros a cada lado de la vía, contados desde la LM

Deberán cumplir con los regulados por la normativa municipal para cada actividad, y todo otro requisito estipulado por legislación y organismos supramunicipales competentes.

## **APARTADO 5. PRODUCTIVO INDUSTRIAL**

**Artículo 94.** Se define como **uso productivo Industrial** al destinado a la transformación de sustancias en nuevos productos por medios mecánicos, físicos o químicos.

Comprende las operaciones de elaboración, transformación, refinamiento, montaje, reparación o terminación de productos que requieren para su funcionamiento un establecimiento industrial o industria comprendido por terrenos, instalaciones y equipo, utilizados por la organización de la actividad.

**Artículo 95.** Quedan exceptuados del uso productivo industrial: panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala menor y todo lo elaborado sea para venta directa al público, las que se regularán según lo dispuesto para el uso comercial por la presente Ordenanza.

**Artículo 96.** Todos los establecimientos industriales instalados o que se instalen en el Partido de Suipacha, deberán observar las disposiciones de la Ley Provincial 11.459 y sus normas reglamentarias y vigentes en la materia, resultando de aplicación las mismas para la radicación territorial, ampliación y habilitación. Se exigirá “Evaluación de Impacto Ambiental” en los casos que así lo establezca dicha Ley y sus normas reglamentarias o concurrentes.

**Artículo 97.** Las industrias se clasifican de la siguiente manera:

- a. Industrias de Primera Categoría de escala menor:** Establecimientos inocuos que no generan riesgo y/o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni daño ambiental, en los que trabajen menos de cinco (5) personas como dotación total de personal y que dispongan de una capacidad de generación menor a (15) HP.

Condiciones particulares:

Se exige “Informe de Aptitud de Zonificación”.

- b. Industrias de Primera Categoría:** Establecimientos inocuos que no generan riesgo y/o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni daño ambiental, en los que trabajen hasta cinco (5) personas como dotación total de personal y que dispongan de una capacidad de generación hasta (15) HP.

Condiciones particulares:

Se exige “Informe de Aptitud de Zonificación. y “Certificado de Aptitud Ambiental”.

- c. Industrias de Segunda Categoría:** Incluye establecimientos incómodos que son susceptibles de constituir una molestia leve en relación a la salubridad e higiene de la población, y generación de daños a los bienes materiales y al medio ambiente.

Condiciones particulares:

Se exige “Informe de Aptitud de Zonificación”, “Certificado de Aptitud Ambiental” y Evaluación de Impacto Ambiental.

- d. Industrias de Tercera Categoría:** Incluye establecimientos peligrosos que pueden constituir un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población y /o de causar daños graves a los bienes y al medio ambiente

Condiciones particulares:

Se exige "Informe de Aptitud de Zonificación", "Certificado de Aptitud Ambiental" y Evaluación de Impacto Ambiental.

- e. Agrupamiento industrial:** Se define como tal a la localización de establecimientos industriales agrupados, pudiendo asumir la modalidad de parques industriales, sectores industriales planificados, polígonos industriales y toda otra modalidad contemplada en las normativas vigentes en materia específica.

Condiciones particulares:

Se exige "Informe de Aptitud de Zonificación", "Certificado de Aptitud Ambiental" y Evaluación de Impacto Ambiental, con independencia las exigencias de la legislación específica.

## **APARTADO 6. PRODUCTIVO AGROPECUARIO**

**Artículo 98.** El Uso Productivo Agropecuario, comprende las actividades productivas primarias agricultura intensiva y extensiva, horticultura, fruticultura, floricultura, apicultura, granjas avícolas y criaderos, para el que se adopta la siguiente clasificación. Quedan exceptuados de la clasificación productiva agropecuaria, los criaderos que incluyan matanza y faena de animales, que deberán clasificarse como establecimientos industriales según lo dispuesto por la normativa provincial.

**Artículo 99.** Se clasifica en:

- a. **Uso Agropecuario Intensivo:** Comprende las explotaciones de tipo agropecuario en parcelas menores a 30 ha.
- b. **Uso Agropecuario Extensivo:** Comprende las explotaciones de tipo agropecuario en parcelas mayores o iguales a las 30 ha.

## **APARTADO 7. EXTRACTIVO**

**Artículo 100.** El uso extractivo es el que comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento. Asimismo se incluye las actividades



relacionadas con la extracción de gas, petróleo y otros y la explotación de minas y canteras.

**Artículo 101.** Se exige para la autorización de nuevas explotaciones o ampliación de explotaciones preexistentes estudio previo del agotamiento de las explotaciones existentes. En caso de verificarse la demanda real que justifique el incremento de la actividad el D.E delimitara las zonas aptas para la localización dentro del Área Rural de explotación extensiva, las que deberán contar con dictamen del CPT y aprobación ulterior por ordenanza.

Condiciones Particulares:

Se exige Evaluación de Impacto Ambiental.

Distancias mínimas: 2.000 mts. entre explotaciones extractivas

300 metros de profundidad medidos desde el límite del dominio público en zonas de servicio de rutas y vías clasificadas de acceso

5 000 mts. respecto de zonas urbanas

Otros requisitos Superficies máxima: 4 hectáreas

Profundidad máxima: 10 mts.

Separación mínima entre piso de la cava y nivel freático  
máximo: 4mts

## **TITULO 4. División del suelo**

### **CAPITULO 1. CONSIDERACION GENERALES**

**Artículo 102.** El presente Capítulo tiene por objeto regular la subdivisión del suelo en las Áreas Urbana, Complementaria y Rural.

**Artículo 103.** Se entiende por **Subdivisión del Suelo** a toda modificación y/o verificación del estado parcelario de los inmuebles, representado en un Plano de Mensura con visado municipal y aprobación de la Dirección de Geodesia.

**Artículo 104.** La Subdivisión del Suelo puede instrumentarse de las siguientes maneras: Deslinde y Amojonamiento; Posesión Prescriptiva; Fraccionamiento; Unificación; Redistribución Predial; Subdivisión para someter al Régimen de la Ley Nacional 13.512 (Propiedad Horizontal); Modificación del régimen de Propiedad Horizontal; Reconocimiento de Accesión; Afectación; Desafectación y Rectificación.

**Artículo 105.** Se define como **Parcela** la unidad de registración catastral, entendiéndose por tal a la cosa inmueble, de extensión territorial continua, determinada por un polígono cerrado de límites, perteneciente a un propietario o varios en condominio o la poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de mensura registrado en la Dirección de Catastro.

**Artículo 106.** Se define como **Subparcela** a las unidades de dominio exclusivo resultante de los planos de mensura y división bajo el régimen de propiedad horizontal.

**Artículo 107.** Se entiende por **Subdivisión Simple** al parcelamiento sin cesión de superficies con destino al uso público.

**Artículo 108.** Se entiende por **Subdivisión Integral** al parcelamiento con cesión de superficies con destino a calles públicas y ochavas y/o espacios verdes y reservas fiscales.

**Artículo 109.** Para la aprobación de toda Subdivisión Simple o Integral, éstas deberán tener cotas de nivel interiores y pendientes que garanticen el correcto escurrimiento de las aguas sin afectar a linderos.

**Artículo 110.** Para la aprobación de toda Subdivisión Integral se exigirá además, el correspondiente proyecto de cordón cuneta y desagües pluviales vinculados a la referencia altimétrica que especifique la Autoridad de Aplicación.

**Artículo 111.** Para toda Subdivisión Integral que implique la apertura de calles, se le exigirá un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, en los términos de la Ley 11723 teniendo en cuenta la disponibilidad y efectos sobre el transporte público, el acceso a equipamientos públicos, las condiciones de saneamiento, las condiciones físico - ambientales y otros aspectos técnicos relevantes.

**Artículo 112.** Toda **publicidad a realizarse en los fraccionamientos**, requerirá la previa aprobación municipal. En dicha aprobación quedara constatada el cumplimiento de las normas urbanísticas a la que fue sometido para su aprobación.

**Artículo 113.** Las parcelas o macizos afectados por arroyos deberán consignarse gráficamente las restricciones a la edificación.

**Artículo 114.** En el documento aprobatorio de toda subdivisión de parcelas, deberá figurar la cota mínima de nivel de edificación a fin de garantizar el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública.

**Artículo 115.** Se define como **Bloque** a toda superficie territorial rodeada de calles.

**Artículo 116.** Se define como **Manzana** a todo bloque registrado como tal por la autoridad catastral Provincial.

**Artículo 117.** Se define como **Cota de la Manzana o Bloque** al nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana o bloque, determinado por la autoridad municipal competente.

**Artículo 118.** Se define como **ochava** a la parte del espacio público que se encuentra en la intersección de las líneas de frente de dos calles. Dicha superficie triangular definida por la línea de ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

**Artículo 119.** La relación máxima entre ancho y fondo no será inferior a un tercio (1/3), salvo en los casos de división de manzanas o macizos preexistentes al decreto-ley 8912/77 o con condiciones urbanísticas gestados con anterioridad a su vigencia. El ancho mínimo deberá cumplirse en todos los sectores y frentes de las parcelas creadas.

**Artículo 120.** Toda parcela deberá tener acceso por vía pública. Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tenga por objeto

incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima y cumplir con los indicadores urbanísticos establecidos para la zona.

## **CAPITULO 2. SUBDIVISIONES EN EL AREA URBANA Y COMPLEMENTARIA**

**Artículo 121.** Toda subdivisión de la tierra que exija la apertura de vía pública o propuesta de urbanización referida a una superficie superior a 1,5Ha, obligará a la cesión gratuita de una superficie de terreno del 10% del total del área de la parcela, afectada para espacio verde y una superficie de terreno del 4% del total del área de la parcela, afectada para reserva de uso público. La superficie correspondiente a dichas cesiones no podrá resultar inferior a la establecida en el art. 56° del Decreto Ley 8912/77.”

**Artículo 122.** Podrán ser computadas como espacios verdes y libres públicos las superficies correspondientes a ramblas centrales a lo largo de las calles o aquellos pertenecientes a rotondas. Las mismas no podrán superar en un 25% a la superficie total a ceder en concepto a espacios verdes públicos, y la superficie restante a ceder no podrá ser inferior a los mínimos establecidos por la ley 8912

**Artículo 123.** Para todos las subdivisiones integrales en el Área Urbana será obligatoria la dotación, de los siguientes servicios de infraestructura como mínimo:

- a. Agua potable por red para consumo humano
- b. Electricidad,
- c. Alumbrado público,
- d. Desagües Pluviales.
- e. Cordón cuneta y pavimento
- f. Cloacas.
- g. Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes

**Artículo 124.** En parcelas del Área Urbana que carezcan de agua corriente o cloacas, sólo se permitirá la construcción por parcela de una vivienda individual compatible con el grupo familiar.

**Artículo 125.** A los efectos del cumplimiento de la provisión de servicios, se deberá aplicar lo siguiente:

- a. En bloques a crearse: en los casos que se exijan, los servicios deberán hallarse sobre uno de los lados del bloque.
- b. En parcelas a crearse: los servicios serán exigidos sobre el frente de las mismas.
- c. Pavimentos: cuando sea exigido el tratamiento y/o pavimento de las calles, también se podrá requerir su vinculación con la red troncal pavimentada del partido.

**Artículo 126.** Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, cuando la operación tenga por objeto:

- a. Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b. Evitar que entre los edificios construidos en parcelas linderas queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- c. Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior a 1/3. En estos casos, la parcela remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- d. Transferir superficies entre parcelas linderas para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior, o para efectuar remodelaciones parcelarias compatibles con el diseño parcelario consolidado en el sector.
- e. Posibilitar la generación de parcelas edificadas que gocen de independencia funcional y estructural, para evitar el vínculo jurídico que implica la incorporación de las mismas al régimen de la propiedad horizontal.

**Artículo 127.** Está prohibido la subdivision para fines urbanos:

- a. En el espacio territorial clasificado como Area Rural y en las zonas de preservación ambiental y / o Recuperación territorial.
- b. En terrenos que hayan sido rellenados con material nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.
- c. En terrenos donde las condiciones geológicas y hidrológicas no aconsejan su edificación.

**Artículo 128.** Cuando el proyecto de subdivision exija realizar obras de relleno y terraplenado en que las cotas naturales del terreno sean alteradas, deberán ser demostrados y asegurados:

- a. Inexistencia de perjuicio al medio físico paisajístico del entorno al terreno.
- b. Protección contra erosión de los terrenos sometidos a las obras.
- c. Condiciones físicas óptimas para la implantación de edificaciones en las áreas rellenadas y terraplenadas.

**Artículo 129.** Las subdivisiones se diseñarán considerando las siguientes disposiciones:



- a. Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos por la presente, según cada zona y observarán en todos los casos una relación entre ancho y profundidad no inferior a un tercio ( $1/3$ ). En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor.
- b. Podrá admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a una parcela lindera permita:
  - b1. sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción;
  - b2. evitar que entre edificios construidos en parcelas linderas queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas;
  - b3. mejorar una relación ancho/profundidad inferior a  $1/4$ , siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima establecida;
  - b4. transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.
- c. Todas las parcelas deberán tener acceso directo desde vía pública y, en el caso de barrios cerrados o clubes de campo, desde los espacios circulatorios comunes al conjunto de los usuarios. Sólo podrán crearse parcelas sin salida a vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima exigida para su zona y que no originen quiebres o martillos que impliquen una solución inconveniente.
- d. Las subdivisiones de parcelas edificadas deberán observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías. Para efectuar las mismas deberá contarse con plano de obra municipal aprobado y actualizado.
- e. En el diseño de las parcelas se seguirán las siguientes disposiciones:
  - b1. El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias laterales desde el punto en que la otra encuentra la alineación del frente.
  - b2. Las líneas divisorias de las parcelas deberán ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de las mismas.
  - b3. La distancia entre las divisorias no será menor que el frente mínimo en toda la profundidad de la parcela en lo posible. Las divisorias tendrán el menor número de vértices y la configuración de las parcelas resultantes será regular.

**Artículo 130.** Estarán exceptuados de cumplimentar las disposiciones de dimensionado de parcelas, los inmuebles que formen parte de conjuntos habitacionales surgidos de planes oficiales, que se incluyan en programas públicos de regularización dominial. Estos casos se regirán por la reglamentación Provincial y Municipal vigente.

**Artículo 131.** En toda nueva subdivisión a realizarse en Área Urbana ó Complementaria los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder

gratuitamente al Municipio los espacios destinados a vías de circulación, que aseguren la continuidad de la trama vial urbana vigente y/o planificada.

**Artículo 132.** Será obligatorio mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente en la Ciudad. En toda subdivisión, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública, igual a la mitad del ancho fijado para la misma en el Capítulo VII. En los casos en que el eje no se encuentre perfectamente definido, se tomará como tal el eje de la franja de camino o el que indique la Autoridad de Aplicación.

**Artículo 133.** En los casos que por causas debidamente justificadas no se pudiera mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente y/o en aquellos que por diseño particular se incluyesen calles terciarias y/o de servicio, las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:

Lado mínimo: 50 m.

Lado máximo: 150 m.

**Artículo 134.** La traza de las ochavas será la existente en las manzanas del tejido actual.

**Artículo 135.** En todos los casos la ochava mínima no podrá ser inferior a trescientos centímetros (300 cm) de desarrollo longitudinal de su diagonal.

**Artículo 136.** La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

**Artículo 137.** Las cesiones con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público podrán estar localizadas fuera del área de la subdivisión siempre que, a criterio del Poder Ejecutivo municipal, se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.
- b. Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.
- c. Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

**Artículo 138.** En todos los casos previstos en este Artículo, la superficie parcelaria a ceder fuera del área del parcelamiento tendrán un valor de mercado, establecido en pesos por metro cuadrado, igual o mayor a las parcelas ubicadas dentro del área de parcelamiento.

**Artículo 139.** Cuando una subdivisión tenga como carga publica la provisión de servicios básicos de infraestructura el propietario deberá ofrecer una garantía por

un valor equivalente al total de las obras presentadas en el proyecto y el cronograma físico-financiero que lo acompañará.

**Artículo 140.** La garantía a la que se refiere el Artículo anterior será ofrecida por el propietario a través de un seguro de caución.

**Artículo 141.** Cumplido el cronograma de obras, el seguro de caución podrá ser restituido, hasta el máximo del 70% (setenta por ciento), en el momento de la liberación del parcelamiento, después de haber sido efectuada la inspección y aprobación de los organismos y/o empresas competentes en materia provisión y distribución de agua y saneamiento, de gas natural y de energía eléctrica.

**Artículo 142.** El 30% (treinta por ciento) restante del seguro de caución deberá ser restituido 1 (un) año después de la liberación del parcelamiento al público en concepto de periodo de garantía de obras.

**Artículo 143.** No se permitirá la aprobación de una nueva subdivisión por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado una subdivisión cuyas obras de provisión de infraestructura se encuentren con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades.

### **CAPITULO 3. SUBDIVISIONES EN EL AREA RURAL**

**Artículo 144.** Las subdivisiones en el Área Rural se regirán por lo dispuesto en el Decreto – Ley Provincial 10.081 Código Rural y legislación concordante, modificatoria y coincidente.

### **CAPITULO 4. SUBDIVISIONES PARA USOS INDUSTRIALES Y PARQUES INDUSTRIALES**

**Artículo 145.** Las mismas podrán establecerse únicamente en las zonas denominadas como industriales. El suelo podrá ser subdividido en lotes o ser habilitado como fracción única. En ambos casos deberán respetarse las normas establecidas para la zona, debiendo el Municipio dictar todas aquellas normas particularizadas referentes a circulaciones, equipamiento, infraestructura, aspectos constructivos u otros que correspondan al caso. Las industrias no serán habilitadas por el Municipio antes de la terminación de las obras de infraestructura y equipamiento requeridos. La subdivisión o construcción del Parque Industrial podrá ser llevada a cabo de acuerdo a un Plan General por etapas en términos de ejecución de las obras. Cada etapa constituirá un Plan de Ejecución Parcial que deberá incluir a las obras de infraestructura y equipamiento previstos para las

edificaciones de su pertenencia, de manera tal que, su funcionamiento esté garantizado.

**Artículo 146.** Las subdivisiones industriales, como así mismo las construcciones de Parques industriales se realizarán en un todo de acuerdo con la ley Provincial 11459.

**Artículo 147.** En las zonas industriales cuando se subdividan predios se deberá ceder el cinco por ciento (5%) de la superficie total de los mismos, con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial, además de las cesiones de calles que correspondiere. Si la superficie de la reserva resultara menor a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

**Artículo 148.** Para todos los loteos a realizarse en Zonas Industriales será obligatoria la dotación, los siguientes servicios de infraestructura como mínimo:

- a. Agua potable por red para consumo humano
- b. Gas tipo industrial
- c. Desagües pluviales,
- d. Desagües industriales,
- e. Energía eléctrica trifásica,
- f. Alumbrado público,
- g. Pavimentos.
- h. Planta de Tratamiento (en casos que sea exigido por autoridad competente)

**Artículo 149.** Será requisito obligatorio, la provisión y/o extensión de la red de gas natural, de acuerdo a la factibilidad y proyecto de la Empresa que preste el servicio, en los emprendimientos de urbanización integral, como así también en los Distritos Industriales y en los que se admita vivienda colectiva.

## **TITULO 5. NORMAS DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO**

**Artículo 150.** Con la finalidad de ordenar el Territorio del Partido de Suipacha se lo clasifica en Áreas: Urbanas, Complementarias y Rural cada una con sus respectivas Zonas y Zonas Especiales que por sus características particulares ya sea por condiciones naturales, arquitectónicas-urbanas o de degradación ambiental requieren de una regulación especial.

### **CAPITULO I. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS Y ZONAS**

**Artículo 151.** Se denomina **Área** al ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Partido, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan. Son unidades ambientales homogéneas pertenecientes a sistemas antropicos o naturales.

**Artículo 152.** Se denomina **Zona** al ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades particulares, la intensidad de ocupación, la subdivisión del suelo y las pautas morfológicas deseables, en un todo de acuerdo con las estrategias de intervención.

**Artículo 153.** El territorio de Suipacha se clasifica en tres Áreas:

- a. **Área Urbana:** Es el territorio destinado al asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades de servicio, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios.
- b. **Área Complementaria:** Es el Territorio que comprende los sectores adyacentes o próximos al área urbana considerados como zonas de ampliación o ensanche urbano a futuro, Industrial Mixto y Rural Intensivo.
- c. **Área Rural:** Es el territorio destinado a la localización de usos agropecuarios de tipo intensivo y extensivo, con explotaciones hortícolas, ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva y actividades forestales, extractivas e industriales. Admite la vivienda permanente aislada, el uso habitacional limitado. Podrán habilitarse para uso turístico, las estancias y predios con características particulares para el desarrollo de tales actividades, en toda la extensión del partido, previo estudio particularizado.

### **APARTADO 1. ZONAS DEL AREA URBANA**



AREA	nomenclatura	ZONA
AREA URBANA	U/C	CENTRALIDAD PRINCIPAL
	U/C-D	CENTRALIDAD DE DESBORDE
	U/R-1	RESIDENCIAL CONSOLIDADA
	U/R-2	RESIDENCIAL A CONSOLIDAR
	U/R-3	RESIDENCIAL DE COMPLETAMIENTO
	U/R-FE	RESIDENCIAL FRENTE A LA ESTACION
	U/R-M	RESIDENCIAL MIXTA
	U/R-CV	CONJUNTOS DE VIVIENDAS
	U/CC	CORREDOR COMERCIAL
	U/CM	CORREDOR MIXTO

**Artículo 154. Zona Centralidad Principal. - U/C** – Es el ámbito territorial que detenta el uso del suelo más intensivo, tanto en las actividades como en el volumen edificatorio, y donde se manifiestan las mayores interrelaciones de personas, de bienes y oferta de servicios calificados. Concentra usos tales como administración y equipamientos culturales, educativos, sanitarios, comercios en general, edificios de oficinas y viviendas de tipo multifamiliar.

**Artículo 155. Zona Centralidad de Desborde. - U/C-D** – Es el ámbito territorial aledaño al Centro, con un uso del suelo intensivo, albergante de usos centrales en menor proporción.

**Artículo 156. Zonas Residenciales.** Son aquellos ámbitos territoriales cuyo uso predominante es la “habitación”, delimitados con el fin de garantizar y preservar condiciones óptimas de habitabilidad, con vivienda unifamiliar y multifamiliar y complemento de usos comerciales y servicios de escala menor.

**Artículo 157.** Según los diferentes grados de intensidad de ocupación, las tendencias de localización de la población y la dinámica de cada sector, las Zonas Residenciales se clasifican en: **Residencial Consolidada, a Consolidar y de Completamiento.**

**Artículo 158. Zona Residencial Frente a la Estacion.** Se corresponde con el ámbito territorial que combina el uso residencial (individual o colectivo) con actividades culturales, recreativas compatibles.

**Artículo 159. Zonas Residenciales Mixtas.** Son aquellos ámbitos territoriales que combinan el uso residencial con el industrial compatible. Se verifica la existencia de depósitos y talleres de producción y servicio.

**Artículo 160. CONJUNTOS DE VIVIENDAS:** Son aquellos ámbitos residenciales existentes conformados por planes de vivienda social, realizados por el estado. Dado su particular configuración, adoptan los usos de la zona donde se encuentran enclavados y siendo los indicadores y pautas volumétricas las del proyecto de origen.

**Artículo 161. CORREDOR COMERCIAL** Son ámbitos territoriales de centralidad lineal conformados por las parcelas frentistas de las vías de acceso al centro urbano. Adoptan los indicadores urbanísticos, las pautas al volumen y los usos permitidos de la zona U/CD

**Artículo 162. CORREDOR MIXTO** Son ámbitos territoriales de centralidad de servicios conformados por las parcelas frentistas de vías transversales del casco urbano. Adoptan los indicadores urbanísticos, las pautas al volumen y los usos permitidos de la zona U/RM

## **APARTADO 2. ZONAS DEL AREA COMPLEMENTARIA**

AREA	nomenclatura	ZONA
<b>AREA COMPLEMENTARIA</b>	<b>C/R U</b>	RESERVA URBANA
	<b>C/I M</b>	INDUSTRIAL MIXTA
	<b>C/H</b>	HORTICOLA
	<b>C/EE</b>	EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS
	<b>C/B F</b>	BARRERA FORESTAL
	<b>C/EU</b>	EXTRA URBANA

**Artículo 163. Zonas de Reserva Urbana. - C/RU -** Son los ámbitos territoriales, destinados al ensanche del Área Urbana a futuro. El uso dominante de esta zona es el Rural Intensivo compatible con el uso residencial limitado, y equipamientos en predios de grandes dimensiones.

**Artículo 164. Zonas Industriales Mixtas. -C/IM-** : Son los ámbitos territoriales destinados a la localización de Industrias de Primera y Segunda Categoría, según la Ley 11.459 de Radicación Industrial y las normas reglamentarias, admitiéndose servicios de apoyo a la producción, locales de almacenamiento, establecimientos de características inocuas o incómodas y uso residencial como complementario.

**Artículo 165. Zona Hortícola. -C/H-**: Son ámbitos territoriales cuyo perfil productivo es el uso del suelo con actividades de tipo agrícola intensivas. Tienen el rol de servir como lugares de abastecimiento al área urbana a nivel local y ser la interface entre el Área Urbana y Rural.

**Artículo 166. Zona para Equipamientos Educativos C/EE** Son los ámbitos territoriales, destinados al ensanche del Área Urbana a futuro. Los usos dominantes de esta zona son el Rural Intensivo compatible con el uso residencial limitado, y grandes equipamientos educativos de enseñanza media y superior.

**Artículo 167. Zona Barrera Forestal C/BF** Son los ámbitos territoriales, destinados a la protección del núcleo central de los efectos contaminadores de la Industria local. Se implementaran políticas de forestación en los predios de dominio privado con subsidios por parte del estado Municipal.

**Artículo 168. EXTRA URBANA C/EU:** Son los ámbitos territoriales, destinados al ensanche del Área Urbana a futuro. Los usos dominantes de esta zona son el Rural Intensivo compatible, y pequeños conjuntos de vivienda con una fuerte presencia del espacio verde circundante.

Solo se permitirá el uso residencial a través de conjuntos integrales de vivienda, con un máximo de diez unidades funcionales y un mínimo de una vivienda por cada 1000 m<sup>2</sup> de terreno. Estos conjuntos deberán contar con la totalidad de las infraestructuras de servicios básicos, pudiendo generar unidades de servicio de infraestructura autónoma, y deberán ceder en concepto de carga pública el 10% para Espacio Verde y el 4% para Reserva de uso Público

### APARTADO 3. ZONAS DEL AREA RURAL

**Artículo 169.** Las zonas del Área Rural se clasifican en:

**AREA**                      **nomenclatura**   **ZONA**

AREA RURAL	<b>R/C S R</b>	CENTRO DE SERVICIOS RURAL
	<b>R/I E</b>	INDUSTRIAL EXCLUSIVA
	<b>R/C C</b>	CLUBES DE CAMPO
	<b>R/R E</b>	RURAL EXTENSIVA

**Artículo 170. Zonas Centro de Servicios Rurales. –R/CSR–:** Son ámbitos territoriales residenciales conformando una centralidad de servicio rural.

**Artículo 171. Zonas Industriales Exclusivas. –R/IE–:** Son ámbitos territoriales que admiten establecimientos industriales de primera, segunda y tercera categoría de acuerdo a la ley 11.459 y sus reglamentaciones.

**Artículo 172. Zona de Clubes de Campo. -R/CC-:** Son ámbitos territoriales donde, además de los usos propios del área rural, se admite la localización de clubes de campo caracterizados por el artículo 64° de la ley 8912, garantizando la existencia de áreas verdes con baja intensidad de ocupación.

**Artículo 173. Zona Rural Extensiva. -R/RE-:** Son ámbitos territoriales previstos para el desarrollo de actividades agropecuarias con predominio de la ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva.

#### **APARTADO 4. ZONAS ESPACIALES**

**Artículo 174. Zonas Especiales:** Son ámbitos territoriales que por sus particulares características físicas o funcionales se encuentran sujetas a diferentes intervenciones, tales como: preservación, protección, recuperación, monitoreo ambiental, etc. Incluyen ámbitos afectados por un uso específico, cuya identidad, significación o dimensiones hace que no sean asimilables a las zonas adyacentes y puedan pertenecer a distintas áreas.

**Artículo 175.** Las zonas Especiales se clasifican en:

<b>ZONAS ESPECIALES</b>	CATALOGO BIENES CON VALOR PATRIMONIAL	E/V P
	PRESERVACION AMBIENTAL	E/P A
	PROTECCION HIDRAULICA	E/PH
	AMORTIGUACIÓN AMBIENTAL	E/A A
	RECUPERACION AMBIENTAL	E/R A
	USOS ESPECIFICOS	E/U E
	ESPACIO VERDE	E/V

**Artículo 176.** Catalogo de Bienes con Valor Patrimonial: El departamento Ejecutivo Elaborara en un Plazo máximo de 12 meses a partir de la convalidación Provincial de la presente ordenanza un “CATALOGO DE BIENES PATRIMONIALES” en el que figuraran todos aquellos bienes considerado de valor Patrimonial y objeto de una protección especial.

**Artículo 177.** El Catalogo de Bienes Patrimoniales será remitido al Concejo Deliberante para su aprobación y previamente será sometido a un periodo no menor a los 60 días de Información Pública, pudiendo en dicho plazo, los interesados que invoquen un interés general y acrediten domicilio en el Partido de Suipacha, presentar por escrito las objeciones o impugnaciones fundadas a la propuesta. En esta instancia los particulares, que en forma personal o a través de

asociaciones podrán además presentar iniciativas de incorporación de bienes al catalogo.

**Artículo 178.** Vencido el plazo fijado, si hubiere presentaciones, las oficinas técnicas competentes elaboraran el informe técnico correspondiente dando intervención al CPT.

**Artículo 179.** Posteriormente serán remitidas todas las actuaciones al HCD, para la decisión final.

**Artículo 180.** El catálogo dispuesto por la Ordenanza, se constituirá en la referencia legal que identifique los inmuebles, objetos y espacios considerados con valor Patrimonial e imponga el nivel de protección adecuado para cada caso.

**Artículo 181.** Una vez sancionado y con vigencia jurídica, el DE tendrá la responsabilidad de informar a al registro provincial de la propiedad, la existencia de estas restricciones, y de sus eventuales altas o bajas, a los efectos de su inclusión en los registros respectivos.

**Artículo 182.** El Catalogo deberá determinar conforme a la categoría de pertenencia: indicadores urbanísticos, limitaciones al volumen, usos permitidos, grado de protección y los modos de intervención permitidos para cada bien, de acuerdo a las siguientes pautas:

- a. Determinación del estado de conservación de cada bien incluyendo las acciones preventivas, predictivas y/o correctivas para su conservación.
- b. Admisión de intervenciones y tipo de modificación / intervención sea, exterior, interior, total o parcial del edificio.
- c. Documentación a presentar conforme al caso y las especificidades del mismo emergentes del resultado de los ítems precedentes.

**Artículo 183.** Zona de Preservación Ambiental –ZPA-: Son ámbitos territoriales ubicados sobre planicies de inundación de arroyos y áreas anegables cuya condición de fragilidad ambiental requiere de regulaciones especiales.

**Artículo 184.** Las parcelas ubicadas sobre el área urbana que se encuentren en las ZPA deberán guardar las siguientes condiciones:



- a. Los factores de ocupación tendrán los siguientes límites:  
F.O.S. máximo: 0,2  
F.O.T. máximo: 0,4
- b. No podrán construirse taludes, muros de contención, y/o cualquier otro elemento que pudiera impedir el libre escurrimiento del agua.
- c. Los ejes divisorios, tanto el de la Línea Municipal como el de los ejes medianeros, permitirán el libre escurrimiento, pudiendo realizarse de alambre tejido, cerco vivo, rejas, etc.

**Artículo 185.** Las parcelas ubicadas en las Áreas Complementarias y Rurales comprendidas como Zonas de Protección de Arroyos y Bañados requieren de medidas de Preservación Natural, que implica establecer restricciones para su uso, señalando el interés por recuperarlas como espacios públicos, conformando corredores verdes con valor paisajístico.

**Artículo 186.** Las parcelas ubicadas en zonas complementarias y rurales comprendidas en zonas de planicies de inundación y áreas anegables, deberán guardar las siguientes condiciones:

- a. No podrán instalarse industrias nuevas industrias.
- b. Las industrias a la fecha localizadas en dichas parcelas, que generen emisiones de efluentes líquidos que requieran tratamiento previo a su vertido, deberán presentar en un plazo de 6 meses la siguiente documentación:
  - b1. Certificado de Aptitud Ambiental emitido por la autoridad provincial competente en el marco de lo establecido por la Ley 11459.
  - b2. Certificado de Aprobación otorgado por la autoridad provincial competente sobre la conducción y vuelco de los líquidos efluentes a un cuerpo receptor superficial.
- c. Las industrias instaladas o a instalarse en dichas parcelas no podrán tratar y/o disponer residuos sólidos, líquidos o semisólidos en el suelo o subsuelo en forma transitoria ni permanente.

**Artículo 187.** Zona de **Amortiguación Ambiental –ZAA-**: Son ámbitos territoriales próximos a zonas o áreas residenciales a los que se los preserva de usos que puedan presentar algún grado de peligrosidad o inconveniencia a la población urbana. La zona de amortiguación ambiental tiene por objeto minimizar y amortiguar los efectos de actividades con alto impacto ambiental.

**Artículo 188.** No se podrán localizar establecimientos avícolas a menos de 1000 metros de las Áreas Urbanas y Complementarias y a menos de 300 metros de los Centros de Servicios Rurales

**Artículo 189.** No se podrán localizar establecimientos de feed-lot a menos de 10 km de Áreas Urbanas y Complementarias, ni a menos de 3 km de los Centros de Servicios Rurales.

**Artículo 190.** Se considera zona no apta para la construcción de viviendas al área comprendida dentro del perímetro de 1000 metros respecto a los límites de la zona R/IE. Todas las parcelas comprendidas dentro de este perímetro deberán tener asentado en el registro de la propiedad tal situación.

**Artículo 191.** Zona de **Recuperación Ambiental –E/RA-**: Son ámbitos territoriales con excavaciones superiores al horizonte de los suelos decapitados, que se constituyen en un pasivo ambiental.

**Artículo 192.** Las parcelas nombradas como de Recuperación Ambiental, no podrán realizar intervenciones o ejercer la materialización del uso del suelo, hasta tanto no se hayan ejecutado las tareas de acondicionamiento físico del suelo.

**Artículo 193.** Dicha restricción quedará asentada en el registro de la propiedad y solamente podrá ser liberada una vez obtenido el certificado de recuperación física del terreno.

**Artículo 194.** En dicho certificado quedaran asignados los indicadores urbanísticos correspondientes a la o las parcelas. Los mismos no podrán ser superiores a los de la zona en donde se encuentren enclavadas las parcelas. Si las mismas se encontraran entre dos o más zonas no podrán superar a la zona de menor potencial urbanístico.

**Artículo 195.** La recuperación de la parcela deberá ser total, y en el certificado de recuperación quedaran definidos los sectores en donde podrán aplicarse los indicadores urbanísticos. Los otros sectores serán destinados a espacios viarios y espacios libres públicos. De ninguna manera se podrán producir transferencias de potencial urbanístico de un sector a otro.

**Artículo 196.** Todo propietario de parcelas ubicadas en las zonas de recuperación territorial, tiene la obligación de realizar, como mínimo las medidas de protección y recuperación necesarias para garantizar la seguridad a las personas y el cuidado del medio ambiente.

**Artículo 197.** El Departamento Ejecutivo intimará a los propietarios de dichas parcelas a entregar una propuesta de recuperación territorial, la que no podrá demorarse más allá de los 180 días de producida dicha intimación.

**Artículo 198.** Si el propietario de los terrenos una vez fehacientemente notificado, esgrimiera impedimentos, debidamente fundados para realizar dicha recuperación física, el Departamento Ejecutivo podrá firmar un convenio urbanístico para la realización de las obras. En dicho convenio quedará resguardado el interés

general urbano y ambiental de la comunidad, indicándose en su caso las medidas que compensen la inversión pública realizada.

**Artículo 199.** En el convenio urbanístico quedaran claramente estipuladas las prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma, como así mismo los controles periódicos que se ejercerán con respecto a los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.

**Artículo 200.** Si el propietario de los terrenos no cumplimente con las acciones de recuperación exigidas en los términos de los artículos precedentes, el D.E. podrá realizar dichas obras a costo y cargo del propietario. Esto se realizara con independencia de las multas y demás acciones civiles y penales que correspondan realizar.

**Artículo 201. Zona de Usos Específicos –E/UE-:** Son ámbitos territoriales destinados a la localización de usos relativos al transporte, las comunicaciones, la producción y /o transmisión de Energía, el agua potable, el combustible gaseoso, la defensa, la seguridad, determinados equipamientos referidos a la asistencia social, sanitaria, cementerios y educación.

**Artículo 202.** Toda intervención que implique desafectación como ZONA DE USO ESPECIFICO y /o cambio de uso e indicadores, como así también la creación y/o ampliación de la misma deberá ser aprobada mediante ordenanza y convalidado por de Poder Ejecutivo Provincial.

**Artículo 203.** En las zonas de Usos Específicos, se prohíbe todo tipo de subdivisión y las obras necesarias para desarrollar el uso específico de origen no podrán superar los siguientes indicadores urbanísticos:

F.O.S = 0.06  
F.O.T. = 0.1

**Artículo 204. Zona de Protección Hidráulica –ZPH-:** Son ámbitos territoriales ubicados en valles de máximo riesgo de inundación que de acuerdo a sus características propias del lugar donde se encuentran emplazados están sujetos a un régimen de protección que como plan de detalle forma parte de este plan.

## **APARTADO 5. REGULACION PARTICULAR PARA CADA ZONA**

**Artículo 205.** La localización y límites de las zonas especificadas están indicados en el plano de delimitación de Zonas que se denomina Anexo: Plano de Zonificación.

**Artículo 206.** Se entiende por Ficha Urbanística, a aquella que regula para cada zona del Partido con particularidad los servicios de infraestructura básicos, los indicadores de intensidad de ocupación del suelo, indicadores de tejido urbano, indicadores de parcelamiento y lo referido a usos permitidos y prohibidos.

**Artículo 207.** Zona U/C:

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>		<b>U/C</b>
Provincia de Bs. As.		<b>AREA: URBANA</b>
		<b>Zona: Centralidad Principal</b>
<b>CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA</b>		
<b>Descripcion:</b>	Es el ámbito territorial que detenta el uso del suelo más intensivo, tanto en las actividades como en el volumen edificatorio, y donde se manifiestan las mayores interrelaciones de personas, de bienes y oferta de servicios calificados. Concentra usos tales como administración y equipamientos culturales, educativos, sanitarios, comercios en general, edificios de oficinas y viviendas de tipo multifamiliar.	
<b>Servicios:</b>	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales, alumbrado publico, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural	
<b>INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION</b>		
<b>FOS</b>	0,6	
<b>FOT</b>	1,6	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
<b>DENSIDAD</b>	600 hab/ha.	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
<b>CUF</b>	1/40 m2. Una unidad funcional cada 40 m2. de sup. de parcela	
<b>INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION</b>		
<b>Retiros:</b>	<b>Frente:</b>	No se permiten retiros respecto de la Línea Municipal.
	<b>Laterales:</b>	No se permiten retiros visibles desde la vía pública.
<b>INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE</b>		
<b>Espacio Libre Urbano</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4	
<b>Centro libre de manzana</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4	
<b>Pacios: entre bloques, Apendiculares e Internos</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4	
<b>Espacio Libre Auxiliar</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4	
<b>INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDIFICIO</b>		
<b>Altura</b>	Metros:12 Niveles:4	
<b>INDICADORES DEL PARCELAMIENTO</b>		
<b>Mínimo</b>	<b>Frente Mínimo:</b>	20 metros
	<b>Superficie Mínima de parcela:</b>	600 metros²

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo

**Artículo 208. Zona U/CD:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>		<b>U/CD</b>
Provincia de Bs. As.		AREA: URBANA
Zona: Centralidad de Desborde		

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA		
<b>Descripcion:</b>	Es el ámbito territorial aledaño al Centro, con un uso del suelo intensivo, albergante de usos centrales en menor proporción.	
<b>Servicios:</b>	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales, alumbrado publico, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural	

INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
<b>FOS</b>	0,6	
<b>FOT</b>	1,6	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
<b>DENSIDAD</b>	600 hab/ha.	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
<b>CUF</b>	1/50 m2. Una unidad funcional cada 50 m2. de sup. de parcela	

INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
<b>Retiros:</b>	<b>Frente:</b>	No se permiten retiros respecto de la Línea Municipal.
	<b>Laterales:</b>	No se permiten retiros visibles desde la vía pública.

INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE	
<b>Espacio Libre Urbano</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Centro libre de manzana</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Pacios: entre bloques, Apendiculares e Internos</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Espacio Libre Auxiliar</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4

INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO	
<b>Altura</b>	Metros:12
	Niveles:4

INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
<b>Mínimo</b>	<b>Frente Mínimo:</b>	30 metros
	<b>Superficie Mínima de parcela:</b>	900 metros <sup>2</sup>

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo



**Artículo 209. Zona U/R1:**

PARTIDO DE SUIPACHA		U/R1
Provincia de Bs. As.		AREA: URBANA
Zona: Residencial Consolidada		
CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA		
Descripcion:	Corresponde a los ámbitos residenciales centrales. Permite la mayor intensidad de ocupación residencial. Actúa como zona intermedia entre las zonas centrales y las residenciales de densidad media.	
Servicios:	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales, alumbrado publico, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural	
INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
FOS	0,6	
FOT	1,2	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
DENSIDAD	500 hab/ha.	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
CUF	1/50 m2. Una unidad funcional cada 50 m2. de sup. de parcela	
INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
Retiros:	Frente:	No se permiten retiros respecto de la Línea Municipal.
	Laterales:	No se permiten retiros visibles desde la vía pública.
INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE		
Espacio Libre Urbano	Según normas generales Título II-Capitulo 4	
Centro libre de manzana	Según normas generales Título II-Capitulo 4	
Patios: entre bloques, Apendiculares e Internos	Según normas generales Título II-Capitulo 4	
Espacio Libre Auxiliar	Según normas generales Título II-Capitulo 4	
INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO		
Altura	Metros:9	
	Niveles:3	
INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
Minimo	Frente Mínimo:	20 metros
	Superficie Mínima de parcela:	600 metros²

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo

## Artículo 210. Zona U/R2

PARTIDO DE SUIPACHA		U/R2
Provincia de Bs. As.		AREA: URBANA
Zona: Residencial a Consolidar		
CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA		
Descripcion:	Corresponde a los ámbitos residenciales aledaños a las zonas residenciales de mayor consolidación, que actualmente carece de todas las infraestructuras urbanas. Se pretende "mantener" el perfil del sector caracterizado por un tejido consolidado con ocupación del suelo y densidad de población medios.	
Servicios:	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales, alumbrado publico, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural	
INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
FOS	0,6	
FOT	1	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
DENSIDAD	400 hab/ha.	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
CUF	1/80 m2. Una unidad funcional cada 80 m2. de sup. de parcela	
INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
Retiros:	Frente:	se permiten retiros respecto de la Línea Municipal.
	Laterales:	se permiten retiros visibles desde la vía pública.
INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE		
Espacio Libre Urbano	Según normas generales Título II-Capitulo 4	
Centro libre de manzana	Según normas generales Título II-Capitulo 4	
Patios: entre bloques, Apendiculares e Internos	Según normas generales Título II-Capitulo 4	
Espacio Libre Auxiliar	Según normas generales Título II-Capitulo 4	
INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO		
Altura	Metros:	9
	Niveles:	3
INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
Mínimo	Frente Mínimo:	20 metros
	Superficie Mínima de parcela:	600 metros²

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo

**Artículo 211. Zona U/R3:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>		<b>U/R3</b>
Provincia de Bs. As.		<b>AREA: URBANA</b>
<b>Zona: Residencial de Completamiento</b>		
<b>CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA</b>		
<b>Descripcion:</b>	Corresponde a sectores urbanos periféricos y sin consolidar. Se propone un tejido abierto de baja densidad con una oferta de lotes cuyas dimensiones facilite el acceso a la tierra.	
<b>Servicios:</b>	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales, alumbrado publico, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural	
<b>INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION</b>		
<b>FOS</b>	0,6	
<b>FOT</b>	0,8	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
<b>DENSIDAD</b>	200hab/ha.	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
<b>CUF</b>	1/150 m2. Una unidad funcional cada 150 m2. de sup. de parcela	
<b>INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION</b>		
<b>Retiros:</b>	<b>Frente:</b>	se permiten retiros respecto de la Línea Municipal.
	<b>Laterales:</b>	se permiten retiros visibles desde la vía pública.
<b>INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE</b>		
<b>Espacio Libre Urbano</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4	
<b>Centro libre de manzana</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4	
<b>Patios: entre bloques, Apendiculars e Internos</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4	
<b>Espacio Libre Auxiliar</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4	
<b>INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO</b>		
<b>Altura</b>	Metros:9	
	Niveles:3	
<b>INDICADORES DEL PARCELAMIENTO</b>		
<b>Mínimo</b>	<b>Frente Mínimo:</b>	12 metros
	<b>Superficie Mínima de parcela:</b>	300 metros²

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo

## Artículo 212. Zona U/R4

PARTIDO DE SUIPACHA		U/R4
Provincia de Bs. As.		AREA: URBANA
		Zona: Residencial Abierto
CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA		
Descripcion:	Corresponde a sectores urbanos periféricos y sin consolidar. Se propone un tejido abierto de baja densidad con una oferta de lotes cuyas dimensiones facilite el acceso a la tierra.	
Servicios:	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales, alumbrado publico, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural	
INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
FOS	0,6	
FOT	0,8	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
DENSIDAD	160hab/ha.	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
CUF	1/200 m2. Una unidad funcional cada 200 m2. de sup. de parcela	
INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
Retiros:	Frente:	se permiten retiros respecto de la Línea Municipal.
	Laterales:	se permiten retiros visibles desde la vía pública.
INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE		
Espacio Libre Urbano	Según normas generales Titulo II-Capitulo 4	
Centro libre de manzana	Según normas generales Titulo II-Capitulo 4	
Patios: entre bloques, Apendiculares e Internos	Según normas generales Titulo II-Capitulo 4	
Espacio Libre Auxiliar	Según normas generales Titulo II-Capitulo 4	
INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO		
Altura	Metros:	9
	Niveles:	3
INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
Mínimo	Frente Mínimo:	12 metros
	Superficie Mínima de parcela:	300 metros²

Aclaración: Delimitación de la Zona según plano Anexo

**Artículo 213. Zona U/RFE:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>		<b>U/RFE</b>
Provincia de Bs. As.		AREA: URBANA
<b>Zona: Residencial Frente a la Estacion</b>		

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA		
<b>Descripcion:</b>	Se corresponde con el ámbito territorial que combina el uso residencial (individual o colectivo) con actividades culturales, recreativas compatibles.	
<b>Servicios:</b>	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales, alumbrado publico, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural	

INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
<b>FOS</b>	0,6	
<b>FOT</b>	1	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
<b>DENSIDAD</b>	400 hab/ha.	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
<b>CUF</b>	1/80 m2. Una unidad funcional cada 80 m2. de sup. de parcela	

INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
<b>Retiros:</b>	<b>Frente:</b>	se permiten retiros respecto de la Línea Municipal.
	<b>Laterales:</b>	se permiten retiros visibles desde la vía pública.

INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE	
<b>Espacio Libre Urbano</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Centro libre de manzana</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Pacios: entre bloques, Apendiculares e Internos</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Espacio Libre Auxiliar</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4

INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDIFICIO	
<b>Altura</b>	Metros:9
	Niveles:3

INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
<b>Mínimo</b>	<b>Frente Mínimo:</b>	20 metros
	<b>Superficie Mínima de parcela:</b>	600 metros²

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo



**Artículo 214. Zona U/RM:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>	<b>U/RM</b>
Provincia de Bs. As.	<b>AREA: URBANA</b>
	<b>Zona: Residencial Mixta</b>

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA	
<b>Descripción:</b>	Son aquellos ámbitos territoriales que combinan el uso residencial con el industrial compatible. Se verifica la existencia de depósitos y talleres de producción y servicio
<b>Servicios:</b>	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales, alumbrado publico, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural

INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
<b>FOS</b>	0,6	
<b>FOT</b>	0,8	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
<b>DENSIDAD</b>	200 hab/ha.	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
<b>CUF</b>	1/300 m2. Una unidad funcional cada 300 m2. de sup. de parcela	

INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
<b>Retiros:</b>	<b>Frente:</b>	se permiten retiros respecto de la Línea Municipal.
	<b>Laterales:</b>	se permiten retiros visibles desde la vía pública.

INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE	
<b>Espacio Libre Urbano</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Centro libre de manzana</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Pacios: entre bloques, Apendiculares e Internos</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Espacio Libre Auxiliar</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4

INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDIFICIO	
<b>Altura</b>	Metros:9
	Niveles:3

INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
<b>Mínimo</b>	<b>Frente Mínimo:</b>	20 metros
	<b>Superficie Mínima de parcela:</b>	600 metros²

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo

**Artículo 215. Zona U/CC:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>	<b>U/CC</b>
Provincia de Bs. As.	<b>AREA: URBANA</b>
	<b>Zona: Corredor Comercial</b>

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA	
<b>Descripcion:</b>	Son ámbitos territoriales de centralidad lineal conformados por las parcelas frentistas de las vías de acceso al centro urbano. Adoptan los indicadores urbanísticos, las pautas al volumen y los usos permitidos de la zona U/CD
<b>Servicios:</b>	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales, alumbrado publico, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural

INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
<b>FOS</b>	0,6	
<b>FOT</b>	1,6	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
<b>DENSIDAD</b>	600 hab/ha	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
<b>CUF</b>	1/30 m2. Una unidad funcional cada 30 m2. de sup. de parcela	

INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
<b>Retiros:</b>	<b>Frente:</b>	No se permiten retiros respecto de la Línea Municipal.
	<b>Laterales:</b>	No se permiten retiros visibles desde la vía pública.

INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE	
<b>Espacio Libre Urbano</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Centro libre de manzana</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Patios: entre bloques, Apendiculares e Internos</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Espacio Libre Auxiliar</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4

INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO	
<b>Altura</b>	Metros:12 Niveles:4

INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
<b>Mínimo</b>	<b>Frente Mínimo:</b>	30 metros
	<b>Superficie Mínima de parcela:</b>	900 metros <sup>2</sup>

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo

**Artículo 216. Zona U/CM:**

PARTIDO DE SUIPACHA		U/CM
Provincia de Bs. As.		AREA: URBANA
		Zona: Corredor Mixto
CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA		
Descripcion:	Son ámbitos territoriales de centralidad de servicios conformados por las parcelas frentistas de vías transversales del casco urbano. Adoptan los indicadores urbanísticos, las pautas al volumen y los usos permitidos de la zona U/RM	
Servicios:	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales, alumbrado publico, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural	
INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
FOS	0,6	
FOT	0,8	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
DENSIDAD	200 hab/ha	Para el Uso residencial / comercial / administrativo y análogo
CUF	1/200 m2. Una unidad funcional cada 200 m2. de sup. de parcela	
INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
Retiros:	Frente:	se permiten retiros respecto de la Línea Municipal.
	Laterales:	se permiten retiros visibles desde la vía pública.
INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE		
Espacio Libre Urbano	Según normas generales Título II-Capitulo 4	
Centro libre de manzana	Según normas generales Título II-Capitulo 4	
Pacios: entre bloques, Apendiculares e Internos	Según normas generales Título II-Capitulo 4	
Espacio Libre Auxiliar	Según normas generales Título II-Capitulo 4	
INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO		
Altura	Metros:9	
	Niveles:3	
INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
Minimo	Frente Mínimo:	20 metros
	Superficie Mínima de parcela:	600 metros²

Aclaración: Delimitación de la Zona según plano Anexo

**Artículo 217. Zona C/EU:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>		<b>C/EU</b>
Provincia de Bs. As.		AREA: COMPLEMENTARIA Zona: EXTRA URBANA

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA		
<b>Descripción:</b>	Son los ámbitos territoriales, destinados al ensanche del Área Urbana a futuro. Los usos dominantes de esta zona son el Rural Intensivo compatible, y pequeños conjuntos de vivienda con una fuerte presencia del espacio verde circundante.	
<b>Servicios:</b>	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales, alumbrado público, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural para conjuntos de viviendas.	

INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
FOS	0.4	Para el Uso residencial de conjuntos de viviendas
FOT	0.6	Para el Uso residencial de conjuntos de viviendas
DENSIDAD	80 hab/ha.	Para el Uso residencial de conjuntos de viviendas
CUF	1/1000 m2. Una unidad funcional cada 1000 m2. de sup. de parcela	

INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
<b>Retiros:</b>	Frente:	retiros obligatorios respecto de la Línea Municipal. retiros obligatorios desde la vía pública.
	Laterales:	

INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE	
Espacio Libre Urbano	Según normas generales Título II-Capítulo 4
Centro libre de manzana	Según normas generales Título II-Capítulo 4
Patios: entre bloques, Apendiculares e Internos	Según normas generales Título II-Capítulo 4
Espacio Libre Auxiliar	Según normas generales Título II-Capítulo 4

INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO	
Altura	Metros: 9 Niveles: 3

INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
<b>Mínimo</b>	Frente Mínimo:	100
	Superficie Mínima de parcela:	1ha

Aclaración: Delimitación de la Zona según plano Anexo

**Artículo 218. Zona U/RU:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>		C/RU
Provincia de Bs. As.		<b>AREA: COMPLEMENTARIA</b> <b>Zona: Reserva Urbana</b>

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA		
<b>Descripcion:</b>	Son los ámbitos territoriales, destinados al ensanche del Área Urbana a futuro. El uso dominante de esta zona es el Rural Intensivo compatible con el uso residencial limitado, y equipamientos en predios de grandes dimensiones.	
<b>Servicios:</b>	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento	

INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
<b>FOS</b>	0,2	
<b>FOT</b>	0,2	
<b>DENSIDAD</b>	--	
<b>CUF</b>	Una unidad funcional por HA	

INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
<b>Retiros:</b>	Frente:	
	Laterales:	

INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE	
<b>Espacio Libre Urbano</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Centro libre de manzana</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Pacios: entre bloques, Apendiculares e Internos</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4
<b>Espacio Libre Auxiliar</b>	Según normas generales Título II-Capítulo 4

INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO	
<b>Altura</b>	Metros:
	Niveles:

INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
<b>Minimo</b>	Bloque:	4 Has
	Parcela:	1 Ha

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo



**Artículo 219. Zona C/IM:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>	<b>C/IM</b>
Provincia de Bs. As.	<b>AREA: COMPLEMENTARIA</b>
	<b>Zona: Industrial Mixta</b>

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA	
<b>Descripcion:</b>	Son los ámbitos territoriales destinados a la localización de Industrias de Primera y Segunda Categoría (características inocuas admitiendo hasta un grado de molestia medio), según la Ley 11.459 de Radicación Industrial y las normas reglamentarias. Se admiten servicios de apoyo a la producción, locales de almacenamiento, establecimientos de características inocuas o incómodas y uso residencial como complementario.
<b>Servicios:</b>	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales, alumbrado público, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural

INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
FOS	0,5	
FOT	0,8	
DENSIDAD	--	
CUF	Una unidad funcional / parcela	

INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
Retiros:	Frente:	
	Laterales:	

INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE	
Espacio Libre Urbano	Según normas generales Título II-Capítulo 4
Centro libre de manzana	Según normas generales Título II-Capítulo 4
Pacios: entre bloques, Apendiculares e Internos	Según normas generales Título II-Capítulo 4
Espacio Libre Auxiliar	Según normas generales Título II-Capítulo 4

INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDIFICIO	
Altura	Metros:
	Niveles:

INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
Minimo	Bloque	2 has
	Parcela frente	30
	Superficie minima	300

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo

**Artículo 220. Zona C/H:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>		C/H
Provincia de Bs. As.		AREA: COMPLEMENTARIA
		Zona: Hortícola

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA		
<b>Descripción:</b>	Son ámbitos territoriales cuyo perfil productivo es el uso del suelo con actividades de tipo agrícola intensivas. Tienen el rol de servir como lugares de abastecimiento al área urbana a nivel local y ser la interface entre el Área Urbana y Rural.	
<b>Servicios:</b>	Cloacas, electricidad, agua corriente, alumbrado público y gas.	

INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
FOS		
FOT		
DENSIDAD		
CUF	Una unidad funcional / parcela	

INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
<b>Retiros:</b>	Frente:	
	Laterales:	

INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE	
Espacio Libre Urbano	Según normas generales Título II-Capítulo 4
Centro libre de manzana	Según normas generales Título II-Capítulo 4
Patios: entre bloques, Apendiculares e Internos	Según normas generales Título II-Capítulo 4
Espacio Libre Auxiliar	Según normas generales Título II-Capítulo 4

INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDIFICIO	
<b>Altura</b>	Metros:
	Niveles:

INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
<b>Mínimo</b>	Bloque:	
	Parcela:	4 Ha

Aclaración: Delimitación de la Zona según plano Anexo

**Artículo 221. Zona C/EE:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>		C/EE
Provincia de Bs. As.		<b>AREA: COMPLEMENTARIA</b> <b>Zona: Equipamientos Educativos</b>

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA		
<b>Descripcion:</b>	Son los ámbitos territoriales, destinados al ensanche del Área Urbana a futuro. Los usos dominantes de esta zona son el Rural Intensivo compatible con el uso residencial limitado, y grandes equipamientos educativos de enseñanza media y superior.	
<b>Servicios:</b>	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento	

INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
<b>FOS</b>	0,2	
<b>FOT</b>	0,2	
<b>DENSIDAD</b>	--	
<b>CUF</b>	Una unidad funcional por HA	

INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
<b>Retiros:</b>	Frente:	
	Laterales:	

INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE		
Espacio Libre Urbano		
Centro libre de manzana		
Patios: entre bloques, Apendiculares e Internos		
Espacio Libre Auxiliar		

INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO	
<b>Altura</b>	Metros:
	Niveles:

INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
<b>Minimo</b>	Bloque:	4 Has
	Parcela:	1 Ha

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo

**Artículo 222. Zona C/BF:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>		<b>C/BF</b>
Provincia de Bs. As.		AREA: COMPLEMENTARIA
		Zona: Barrera Forestal

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA		
<b>Descripcion:</b>	Son los ámbitos territoriales, destinados al la protección del núcleo central de los efectos contaminadores de la Industria local. Se implementaran políticas de forestación en los predios de dominio privado con subsidios por parte del estado Municipal.	
<b>Servicios:</b>	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento	

INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
FOS	0,2	
FOT	0,2	
DENSIDAD	--	
CUF	Una unidad funcional por HA	

INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
<b>Retiros:</b>	Frente:	
	Laterales:	

INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE		
Espacio Libre Urbano		
Centro libre de manzana		
Pacios: entre bloques, Apendiculares e Internos		
Espacio Libre Auxiliar		

INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO	
<b>Altura</b>	Metros:
	Niveles:

INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
<b>Minimo</b>	Bloque:	4 Has
	Parcela:	1 Ha

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo

**Artículo 223. Zona R/CSR:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>		<b>R/CSR</b>
Provincia de Bs. As.		AREA: RURAL
Zona: Centro de Servicios Rurales		

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA		
Descripción:	Son ámbitos territoriales residenciales conformando una centralidad de servicio rural.	
Servicios:	Cloacas, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales, alumbrado público, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos	

INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
FOS	0,3	
FOT	0,6	
DENSIDAD		
CUF	Una unidad funcional / parcela	

INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
Retiros:	Frente:	
	Laterales:	

INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE		
Espacio Libre Urbano		
Centro libre de manzana		
Patios: entre bloques, Apendiculares e Internos		
Espacio Libre Auxiliar		

INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO	
Altura	Metros:
	Niveles:

INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
Mínimo	Bloque	2 has
	Parcela frente	50
	Superficie mínima	2500

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo



**Artículo 224. Zona R/RIE:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>		<b>R/RIE</b>
Provincia de Bs. As.		AREA: RURAL
Zona: INDUSTRIAL EXCLUSIVA		

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA		
<b>Descripcion:</b>	Son ámbitos territoriales que admiten establecimientos industriales de primera, segunda y tercera categoría de acuerdo a la ley 11.459 y sus reglamentaciones.	
<b>Servicios:</b>	Cloacas o Planta Depuradora, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales, alumbrado publico, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural	

INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
<b>FOS</b>	0,5	
<b>FOT</b>	0,7	
<b>DENSIDAD</b>		
<b>CUF</b>	Una unidad funcional / parcela	

INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
<b>Retiros:</b>	<b>Frente:</b>	Oblig. 8 mts.
	<b>Laterales:</b>	Oblig. 10 mts. de 1 eje medianero.

INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE		
<b>Espacio Libre Urbano</b>		
<b>Centro libre de manzana</b>		
<b>Pacios: entre bloques, Apendiculares e Internos</b>		
<b>Espacio Libre Auxiliar</b>		

INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDIFICIO	
<b>Altura</b>	<b>Metros:</b>
	<b>Niveles:</b>

INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
<b>Minimo</b>	<b>Bloque</b>	4 has
	<b>Parcela frente</b>	40 m
	<b>Superficie minima</b>	2500 m2

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo

**Artículo 225. Zona R/CC:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>	<b>R/CC</b>
Provincia de Bs. As.	<b>AREA: RURAL</b>
	<b>Zona: CLUBES DE CAMPO</b>

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA	
<b>Descripcion:</b>	Son ámbitos territoriales donde, además de los usos propios del área rural, se admite la localización de clubes de campo caracterizados por el artículo 64° de la ley 8912, garantizando la existencia de áreas verdes con baja intensidad de ocupación.
<b>Servicios:</b>	Cloacas o Planta Depuradora, electricidad, agua corriente, pavimento, pluviales.

INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION		
<b>FOS</b>		
<b>FOT</b>		
<b>DENSIDAD</b>		
<b>CUF</b>		

INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION		
<b>Retiros:</b>	<b>Frente:</b>	
	<b>Laterales:</b>	

INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE		
<b>Espacio Libre Urbano</b>		
<b>Centro libre de manzana</b>		
<b>Patios: entre bloques, Apendiculares e Internos</b>		
<b>Espacio Libre Auxiliar</b>		

INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDILICIO	
<b>Altura</b>	<b>Metros:</b>
	<b>Niveles:</b>

INDICADORES DEL PARCELAMIENTO		
<b>Minimo</b>	<b>Bloque</b>	30ha
	<b>Parcela</b>	30 has. para los usos admitidos excepto Club de Campo.
	El parcelamiento mínimo de Clubes de Campo se rige por lo establecido en el Decreto Ley 8912/77."	

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo

**Artículo 226. Zona R/RE:**

<b>PARTIDO DE SUIPACHA</b>	<b>R/RE</b>
Provincia de Bs. As.	AREA: RURAL
	Zona: RURAL EXTENSIVA

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA	
Descripcion:	Son ámbitos territoriales previstos para el desarrollo de actividades agropecuarias con predominio de la ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva.
Servicios:	Electricidad

INDICADORES RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE OCUPACION	
FOS	
FOT	
DENSIDAD	
CUF	Una unidad funcional / parcela

INDICADORES RELATIVOS A LA POSICION	
Retiros:	Frente:
	Laterales:

INDICADORES RELATIVOS AL ESPACIO LIBRE RESULTANTE	
Espacio Libre Urbano	
Centro libre de manzana	
Pacios: entre bloques, Apendiculares e Internos	
Espacio Libre Auxiliar	

INDICADORES RELATIVOS AL VOLUMEN EDIFICIO	
Altura	Metros:
	Niveles:

INDICADORES DEL PARCELAMIENTO	
Minimo	Parcela
	30ha
	El parcelamiento mínimo de Clubes de Campo se rige por lo establecido en el Decreto Ley 8912/77."

Aclaracion: Delimitación de la Zona según plano Anexo

## **TITULO 6. ESTRUCTURA VIAL CIRCULATORIA**

### **CAPITULO I. CLASIFICACIÓN DE LA RED VIAL**

**Artículo 227.** La Red de comunicación dentro del territorio del Partido deberá conformar un sistema jerarquizado que permite regular los usos, establecer restricciones y limitaciones, así como ordenar las obras que en materia vial se realicen en el futuro.

**Artículo 228.** La Red de comunicación del Partido se clasifica en **Red Vial Regional**, la **Red Vial Rural: *principales y secundarios*** y **Red Vial Urbana: *Avenidas y calles principales*** y la ***Secundaria de Acceso domiciliario*** las cuales se grafican en el anexo correspondiente.

**Artículo 229.** Se entiende por **Red Vial Regional** aquella que cumple la función de vincular el partido con otros centros urbanos de la provincia de Buenos Aires y del país. Está compuesta por vías cuya jerarquía supera las conexiones del Partido con la región, formando parte de la estructura vial provincial, quedando afectadas al sistema de accesibilidad externo.

**Artículo 230.** Se entiende por **Red Vial Rural Principal**, a aquellas que cumplen la función de vincular el centro rural y áreas rurales del Partido, conformando una malla homogénea que permite una buena accesibilidad a las explotaciones agropecuarias del Partido.

**Artículo 231.** Se entiende por **Red Vial Rural Secundaria** a aquella que cumplen la función de vincular la Red Vial Rural principal con las demás explotaciones agropecuarias. Toda nueva apertura de vía tendrá un ancho mínimo 20mts. o el que determine la autoridad competente al momento de realizar el proyecto de la traza del partido, debiéndose ceder la parte correspondiente para lograr esa dimensión.

**Artículo 232.** Se entiende por **Red Vial Urbana de Avenidas y Calles Principales** a las vías que cumplen la función de vincular, interconectar diferentes sectores urbanos y oficiar como colectoras del tránsito pesado o rápido descargando las calles de acceso domiciliario o interna de enclave. Facilita el acceso a la zona central y otras centralidades dispersas conectando estas zonas con la red Vial

Estructurante Básica Local quedando afectadas como el sistema de accesibilidad interno. Toda nueva apertura de vía tendrá un ancho mínimo 30mts.

**Artículo 233.** Se entiende por **Red Vial Urbana Secundaria de Acceso domiciliario**, cumple la función de permitir el acceso vehicular domiciliario a todas las unidades parcelarias. Recibirán tránsito pesado sólo en forma accidental o periódica, y de acuerdo a la capacidad portante de la calzada. Toda nueva apertura de vía tendrá un ancho mínimo 15mts.

**Artículo 234.** El diseño de la red vial de vinculación e integración de los espacios parcelarios y espacios públicos deberá realizarse procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. La Red Vial deberá permitir el tránsito vehicular estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos.

**Artículo 235.** Se entiende por ancho mínimo de una vía a la mínima medida existente entre dos puntos pertenecientes a las Líneas Municipales de parcelas frentistas ubicadas a ambos lados del eje de dicha vía.

**Artículo 236.** Cuando se realicen subdivisiones en predios linderos con las vías del Ferrocarril, deberá preverse la cesión de una calle de 15m. de ancho paralela y contigua a la misma.

**Artículo 237.** En la intersección de las líneas municipales se cederá un espacio público denominado ochava, en forma de triángulo isósceles con sus lados coincidentes con las líneas municipales.

**Artículo 238.** Los anchos mínimos estipulados en los artículos precedentes no serán de aplicación cuando se trate de continuidad de vías que tengan dimensiones superiores a las estipuladas precedentemente.

## **CAPITULO II. RESTRICCIONES DE LA RED VIAL.**

**Artículo 239.** El sector sometido a restricción de parcela por ensanche de calle, no podrá ser construido, ni se admitirán construcciones subterráneas que no sean transitorias. Sobre el espacio de dicha franja podrán materializarse los aleros, balcones y voladizos que la presente norma permite por fuera de la Línea Municipal de Fachada.



**Artículo 240.** Se admitirán tratamientos particularizados en las parcelas que por sus dimensiones o conformaciones irregulares, resulten invalidadas para su uso. Dichos tratamientos deberán ser definidos por el Departamento Ejecutivo mediante informe técnico del organismo competente y deberán contar con dictamen del CPT.

**Artículo 241.** Cuando se presenten para su aprobación planos de obra a construir, ampliar o empadronar sobre parcelas afectadas por restricción por prolongación o ensanche de calle, deberá adjuntarse a los mismos un Certificado de Deslinde y Amojonamiento, expedido por profesional legalmente habilitado para el ejercicio de la agrimensura, en el que consten las restricciones al dominio. El Departamento Ejecutivo a través de la Oficina Técnica Municipal reglamentará los requisitos exigibles para la visación del Certificado de Deslinde y Amojonamiento.”

**Artículo 242.** Los sentidos de circulación determinados para todas las arterias del Partido se definen en Plan Sectorial respectivo. Las modificaciones que oportunamente se produjeran en los sentidos de circulación, debido a cambios en la capacidad de la calzada de carácter permanente, se efectuará con intervención de las oficinas técnicas competentes y dictamen del CPT.

## **TITULO 7. NORMAS AL ESPACIO PUBLICO**

### **CAPITULO I. DEFINICIONES GENERALES**

**Artículo 243.** Espacio público es aquel de dominio público, determinado a partir de los límites del espacio de dominio privado. Se encuentran comprendidos entre otros: las calles, avenidas, ramblas, plazas plazoletas, boulevares, parques y riveras de arroyos. La misión principal del espacio público es la de ser el soporte de relación y de encuentro, de construcción de la identidad ciudadana, de la movilidad y la conectividad urbana y regional, definido como uso público, social, colectivo e igualitario.

**Artículo 244.** La gestión y ordenación del espacio público se regirá con los siguientes parámetros:

- a. Calificación y recuperación de los espacios verdes de esparcimiento público, e identificación de nuevos espacios que potencialmente puedan integrar el sistema de espacios públicos.
- b. Planificación del espacio público aéreo y subterráneo a partir de la optimización de la distribución de la infraestructura y el uso racional de la misma
- c. Eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas a partir del mejoramiento de las condiciones de accesibilidad y equipamientos, que contemplen las capacidades diferentes de los ciudadanos.
- d. Conservación y planificación del arbolado urbano.
- e. Simplificación de los mecanismos de control y participación en materia de espacio público.

### **CAPITULO II. ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO**

**Artículo 245.** Se define como elementos del Espacio Público al siguiente listado:

- a. Espacios verdes
- b. Veredas
- c. Ramblas y bulevares
- d. Arbolado Urbano
- e. Mobiliario Urbano
- f. Señalización, Publicidad, Toldos y Marquesinas

#### **APARTADO 9. Espacios verdes**

**Artículo 246.** Se define como tal, a los espacios de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental y la conservación del recurso suelo, agua y

aire. Se los declara como bienes de uso público y no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**Artículo 247.** El uso de los espacios verdes es el destinado a la recreación, deporte, contemplación, esparcimiento activo y pasivo, pudiendo albergar actividades complementarias y temporarias que no desnaturalicen su carácter previa autorización del D.E. y aprobación general del Concejo Deliberante

**Artículo 248.** Quedan comprendidos en esta categoría; las plazoletas, plazas y parques en general.

**Artículo 249.** Los espacios verdes no podrán destinarse a otro uso que el definido por el presente código ni se admitirán nuevas subdivisiones.

**Artículo 250.** Las construcciones que se realicen en los espacios verdes serán las que sean necesarias para el funcionamiento del uso recreativo, temático, al que se destina o de apoyo a la seguridad y mantenimiento, debiendo observar:

- a. Desmontabilidad y/o fácil reversión
- b. Autorización expresa por el organismo municipal competente.

**Artículo 251.** El DE podrá realizar convenios con organismos no gubernamentales, empresas y particulares para la conservación, mantenimiento parquización y forestación de los espacios verdes.

## **APARTADO 1. VEREDAS**

**Artículo 252.** Se define como **veredas** al espacio destinado a la circulación peatonal. Estableciéndose las siguientes dimensiones mínimas para anchos de aceras:

- a. Calles: Ancho mínimo 3,00 mts
- b. Avenidas: Ancho mínimo 4,50mts.
- c. Perimetrales de espacios verdes: Ancho mínimo 2.50 mts.

**Artículo 253.** El DE, definirá el tratamiento superficial, el mobiliario y equipamientos urbanos, infraestructuras necesarias para los mismos y tipo de transporte permitido, en las áreas que considere poner en valor urbanístico con carácter prioritario.

**Artículo 254.** No se autorizará la ejecución de dársenas de ascenso y descenso de pasajeros en las aceras.

**Artículo 255.** Las rampas para discapacitados serán construidas únicamente en las esquinas de acuerdo al diseño que determine el DE.

**Artículo 256.** En toda vereda correspondiente a lote baldío o edificado, cualquiera sea su ubicación en el Partido y el material empleado en las mismas, se debe prever la reserva del espacio necesario para la plantación de árboles, según las condiciones que establezca la autoridad municipal competente.

**Artículo 257.** Se establecen las siguientes condiciones mínimas de construcción de las veredas:

- a. El D.E. determinara los materiales y condiciones técnicas con las que deberán realizarse las aceras reglamentarias, debiéndose cumplir con las siguientes condiciones:
- b. El nivel longitudinal será determinado por el cordón de la vereda o el que fije la dependencia municipal pertinente, si no estuviese materializado.
- c. La pendiente transversal será del 1% (uno por ciento) como máximo partiendo desde el cordón a la cota fijada por la dependencia municipal competente.
- d. La entrada para vehículos tendrá las características técnicas necesarias para soportar el peso y/o la frecuencia de los vehículos que la utilicen.
- e. Los desagües pluviales deben pasar por debajo de las veredas, permitiéndose la colocación de rejillas abiertas o rebosaderos de los pluviales, pegados al cordón.
- f. El rebaje del cordón de la calzada tendrá el ancho requerido por la entrada y no deberá elevarse más de 0,05 m. sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, no debiendo tener su desarrollo más de 0,60 m. medido hacia el interior desde el cordón.

**Artículo 258.** El mantenimiento de la vereda es responsabilidad permanente del frentista, excepto cuando haya sido deteriorada por trabajos realizados: por la Municipalidad o empresas prestatarias de servicios Públicos autorizadas, quienes serán las responsables de reconstruir la vereda reglamentaria.

**Artículo 259.** Las zanjas y demás obras que se ejecuten en el espacio público, se señalarán con cartelería reglamentaria, luces rojas que se mantendrán encendidas durante la noche, disponiéndose además vallas estables y continuas ocupando todo el perímetro de la zanja, obra o acopio de material, separadas de ellos al menos un metro, debiendo estar sólidamente instaladas, sin que quede nada de la obra respectiva fuera del perímetro, quedando físicamente precintada.

## **APARTADO 2. RAMBLAS Y BULEVARES**

**Artículo 260.** En las avenidas se construirán **ramblas y/o bulevares** centrales de ordenamiento y protección peatonal con un ancho mínimo de 2.40 mts, con diseño y forestación que determinará el Departamento Ejecutivo.

### **APARTADO 3. ARBOLADO URBANO**

**Artículo 261.** Se entiende por **arbolado urbano** al constituido por las especies arbóreas emplazadas en el espacio público de carácter ornamental y paisajístico, cuyo destino es la mejora de la calidad de vida de los habitantes y sustento del equilibrio ambiental.

**Artículo 262.** Se declara al arbolado urbano patrimonio de la comunidad, quedando bajo exclusiva potestad administrativa de la municipalidad, quien tendrá a cargo de modo exclusivo y excluyente todas las intervenciones y autorizaciones correspondientes.

**Artículo 263.** La plantación de árboles en el espacio público será realizada por el Municipio. En las veredas correspondientes a parcelas urbanas de dominio privado, deberán hacerlo los frentistas, previa autorización y asesoramiento por parte de la autoridad municipal competente, respecto de la especie, número, lugar y cuidados necesarios. El DE definirá las especies arbóreas mediante la concreción de un Plan de Arbolado Urbano.

**Artículo 264.** Se prohíbe la construcción de canteros sobreelevados respecto al nivel de la vereda en las cazuelas correspondientes al árbol. Es obligación del propietario frentista, al construir o reconstruir veredas, dejar las cazuelas en una dimensión mínima de 1,40 x 1,40 mts. destinadas al arbolado urbano, según indicaciones de las dependencias municipales competentes.

**Artículo 265.** Quedan prohibidas sin la autorización expresa de la municipalidad las siguientes acciones: poda, extracción, fijación de elementos, barnizado o pintado, construcción de canteros sobre elevados respecto al nivel de la vereda en las cazuelas / cantero en el que se planta el árbol.

### **APARTADO 4. MOBILIARIO URBANO**

**Artículo 266.** Se entiende por mobiliario urbano al conjunto de instalaciones o elementos que se emplazan en el espacio público, y cuya finalidad es la de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al ciudadano, siempre preservando el interés general urbano y ambiental, debiendo cumplimentar las siguientes condiciones:

- a. Permitir la visibilidad de las señales de circulación o prevención.
- b. Preservar la libre circulación peatonal de ancho mínimo de 2.00 metros
- c. Localizarse a una distancia mínima del cordón de 0,50mts. y paralelo al mismo a fin de prevenir los impactos vehiculares,
- d. Una altura mínima para salientes respecto de las fachadas de 2.20mts medidos desde la cota de acera.

**Artículo 267.** Forman parte del Mobiliario Urbano:

- a. luminarias,
- b. bancos,
- c. papeleros,
- d. puestos y escaparates para flores y diarios,
- e. gabinetes de servicio de infraestructuras urbanas,
- f. cabinas de teléfonos
- g. refugios de paradas de transporte publico,
- h. garitas de seguridad o información,
- i. bolardos y defensas contra impactos vehiculares,

**Artículo 268.** El mobiliario urbano será de potestad exclusiva de Municipalidad, sea de modo directo, por concesión o por permisionarios expresamente autorizados por el DE. No se podrá colocar ningún objeto destinado a mobiliario urbano que no haya sido previamente homologados por el Municipio. Dicha homologación será a través de Decreto del DE y contara además con los informes técnicos pertinentes indicando la conveniencia y dictamen del CPT.

## **APARTADO 5. SEÑALIZACIÓN, PUBLICIDAD, TOLDOS Y MARQUESINAS**

**Artículo 269.** Todo cartel, toldo, marquesina, podrá colocarse solo contando con la previa autorización expresa emitida por la Autoridad Municipal competente.

**Artículo 270.** Se prohíbe la colocación de mensajes visuales susceptibles de :

- a. Contaminar en forma alguna en el entorno, ni afectar estéticamente el paisaje.
- b. Desdibujar los lineamientos arquitectónicos de las construcciones.
- c. Impedir el desplazamiento de peatones o vehículos.
- d. Implicar riesgo alguno para la seguridad de personas y/o bienes.

**Artículo 271.** Solo se admite la colocación de mensajes visuales en :



- a. Cerramientos de terrenos de obras en construcción y/o baldíos, siempre que sean estos temporarios y/transitorios..
- b. Refugios del sistema de transporte, sólo en los casos si están diseñados a tal fin
- c. Coronamientos de edificios garantizando no dañar y obstaculizar las visuales de árboles ni de construcciones aledañas, teniendo como plano limite la altura de la edificación existente y con una altura propia de 3mts.
- d. Faldones de toldos retráctiles, la saliente máxima con respecto a la línea municipal, no supere los 2,50 ms y su altura mínima desde el nivel de vereda, de 2,20 mts.
- e. Sobre fachadas observando las siguientes disposiciones:
  - e1. Estar aplicados sobre estructuras portantes, independientes de la mampostería.
  - e2. Paralelos a la línea municipal, a una altura mínima de 2,50 ms con respecto al nivel de vereda con una altura máxima de 6 mts, no pudiendo en ningún caso superar el nivel de coronamiento de la construcción, debiendo respetar una saliente máxima de 0,35mts con respecto a la línea municipal
  - e3. Perpendiculares a la línea municipal a una altura mínima de 3 ms con respecto al nivel de vereda y con una altura máxima de 6 mts, y en ningún caso superar el nivel de coronamiento de la construcción, debiendo respetar una saliente máxima podrá ser de 0,70 mts.

## **APARTADO 6. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**

**Artículo 272.** Se define como infraestructuras de Servicios Públicos a las instalaciones y conexiones, aéreas y subterráneas, que conforman una red o tendido, permitiendo las condiciones de higiene y salubridad urbanas, y constituyen elementos determinantes de la calificación del suelo como urbano o urbanizable.

**Artículo 273.** Las instalaciones y conexiones de tendido de Agua, cloacas, gas energía eléctrica, teléfono y televisión por cable, y/o cualquier otro tipo de señal existente o futura deberán respetar las reglamentaciones técnicas que en la materia específica fijen los organismos prestatarios correspondientes.

**Artículo 274.** Las instalaciones de Tendido Aéreo deberán respetar las normas siguientes:

- a. Distribución en la manzana: Se instalarán en forma anular por el perímetro externo de las manzanas sin cruces por el interior de las mismas ya sea sobre terreno de uso público o privado, respetando un tendido horizontal y a una altura mínima de 6,00 m contados a partir de la cota de vereda
- b. Se dispondrán cuatro cruces de calles por cuadra como máximo: una en cada bocacalle y dos en el tramo interior conformando cuatro espacios de longitudes iguales., con una altura mínima de 6,00 m contados desde la cota del centro de calzada.
- c. La autoridad de aplicación que designe el D.E tendrá a cargo la supervisión de la instalación de los sistemas, y la aprobación en cuanto a características técnicas, estéticas, dimensiones y ubicación.
- d. Las columnas de alumbrado se usarán exclusivamente para su fin específico y las columnas o racks que deben instalarse para la adecuación de los sistemas existentes serán costeados exclusivamente por las empresas prestatarias
- e. En todos los casos se priorizará la adopción de medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes públicos y privados.

**Artículo 275.** Toda prestataria de servicios de infraestructura está obligada a presentar :

- a. Un plan anual de obras previstas y prioritarias e inversiones, que deberá ser aprobado por la autoridad de aplicación. El mismo será requisito para la solicitud de permiso de obra.
- b. Zondeo de interferencias posibles actualizado, con fines de unificar la base de datos de redes existentes en un plazo de doce meses desde la sanción del presente código, dando cuenta a la autoridad de aplicación de sus modificaciones cuando las hubiera

**Artículo 276.** Las solicitudes de permiso de obra serán aprobadas por la autoridad de aplicación que realizará un análisis de la viabilidad de la misma, señalando la prioridad de la obra en función de las distintas solicitudes que pudieran tramitar a fin de mitigar impactos en el espacio público y facilitar la coordinación de las mismas.

**Artículo 277.** Documentación mínima requerida para tramitar el permiso de obra de infraestructura en el Espacio Público :

- a. Documentación Técnica:
  - Inclusión de la obra en el Plan anual de obras.
  - Cronograma de trabajo.
  - Plazo de ejecución total y de las etapas de la misma si las hubiera, incluyendo tareas de reparación del espacio público o alguno de sus componentes.

- Planos completos de la traza, indicando en las mismas red troncal, secundaria, los elementos de distribución, acometidas, planos de detalles complementarios que contribuyan a la evaluación de la obra.
- Memoria técnica descriptiva de la obra, indicando en la misma tecnología a implementar y el resultado del zondeo de interferencias.

**b. Documentación Legal**

- Copia certificada del Estatuto constitutivo de la Empresa que presenta la solicitud.
- En caso de existir un apoderado deberá adjuntarse poder en copia certificada otorgado por autoridad acreditada en acta o estatuto de la empresa.
- Datos del Representante técnico con matrícula habilitante para la obra en cuestión, que será acreditado en las actuaciones como tal y autorizado para la gestión administrativa de las actuaciones.

## **APARTADO 7. BARRERAS URBANISTICAS**

**Artículo 278.** Se define como barrera urbanística, a toda restricción de carácter permanente o temporal, localizada en el espacio Público, que limita o impide la libertad de movimiento, el acceso y la circulación de las personas.

**Artículo 279.** Se entiende como objeto de especial interés la eliminación de toda barrera urbanística emplazada en el Espacio Público del Partido.

**Artículo 280.** El DE no podrá propiciar ni autorizar, obras que conlleven la generación de barreras urbanísticas.

**Artículo 281.** A fin de la eliminación de las barreras urbanísticas, se establece con carácter obligatorio y progresivo las siguientes obras:

- a. La construcción de rampas en aceras, plazas, paseos públicos y áreas de acceso a edificios públicos a cargo y costo del Municipio.
- b. La construcción de las rampas en áreas de acceso a edificios privados, a costo y cargo, de los propietarios, adecuándose a las condiciones de diseño y especificaciones establecidas por el organismo municipal competente.
- c. La incorporación de información táctil para ciegos en nomencladores de calles.

## **CAPITULO III. ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EL ESPACIO PUBLICO**

**Artículo 282.** La realización de actividades en el espacio público serán organizadas por el DE o serán autorizadas por el D.E. con la previa autorización general del Concejo Deliberante a solicitud de un peticionante (particular o personas jurídicas) para explotación propia.

**Artículo 283.** El Permiso que otorgue el D.E, a través del Organismo Municipal Competente será de carácter transitorio y en dicho acto administrativo se

explicitara el plazo otorgado, siempre y cuando se hayan cumplimentado la totalidad de los requisitos que correspondan según la actividad y exigidos en la presente ordenanza. El permiso deberá contener:

- a. El área exacta de emplazamiento.
- b. La especificación de la actividad y elementos permitidos en Objeto, lugar, tiempo y duración.
- c. Indicación de la infraestructura de servicios mínima.
- d. Indicación de la normativa referente a seguridad e higiene.
- e. Todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características de la actividad.
- f. Vigencia de Permiso.

**Artículo 284.** Se prohíben aquellas actividades que conlleven riesgo de deterioro del entorno urbano e impliquen un impacto negativo en las condiciones ambientales, de habitabilidad, presenten riesgo de daños a la población, bienes y al espacio público

**Artículo 285.** En caso que alguna actividad que haya sido autorizada por el D.E en los términos establecidos por el presente código, produzca daños en el espacio público por mal uso u ocupación, los mismos serán reparados a costo cargo del permisionario, siendo potestad del D.E, la ejecución de las obras necesarias a tal fin, pudiendo ejecutar el cobro al responsable.

## **TITULO 8. TRAMITACIONES**

### **CAPITULO I. CLASIFICACION DE LAS INTERVENCIONES**

**Artículo 286.** Los certificados de factibilidades para las intervenciones reguladas en el presente código se clasifican en:

- a. Prefactibilidad Técnica
- b. Certificado de Factibilidad de Localización de Usos.
- c. Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística.
- d. Certificado de factibilidad Técnica de Subdivisiones en el área complementaria o rural
- e. Certificado de Factibilidad de Ocupación y Volumen Edificio
- f. Certificado de Factibilidad de Intervención en Bienes Patrimoniales.
- g. Estudio de Impacto Ambiental

#### **APARTADO 1. PREFACTIBILIDAD TECNICA.**

**Artículo 287.** Toda persona que constituya domicilio en el Partido de Suipacha tendrá derecho a que la Oficina de Planeamiento Municipal le informe por escrito sobre las posibilidades de intervención en un predio. A tal fin, y ante la solicitud de un particular, deberá otorgarse en un plazo de cinco (5) días hábiles, un Certificado de “prefactibilidad” donde se determinen el uso admitido y las limitaciones y requisitos a los que estará condicionada su aprobación, de acuerdo a lo exigido en el presente Código.

#### **APARTADO 2. FACTIBILIDADES DE LOCALIZACION DE ACTIVIDADES.**

**Artículo 288.** Será necesario tramitar **localización de un Uso del Suelo** en todo emprendimiento que por su magnitud o impacto requiera de una evaluación previa por parte de la Oficina Técnica de Planeamiento Municipal para poder radicarse y tramitar la correspondiente habilitación de funcionamiento por la autoridad competente.

**Artículo 289.** Los emprendimientos que requieran la tramitación de un Certificado de Localización con los requisitos que como mínimo se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes:

- a. Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratase de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
- b. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Factibilidad de Localización, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267.
- c. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
- d. Plano/s de implantación o conjunto en escala 1:200, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato.
- e. Planos complementarios en escala 1:100 (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas.
- f. Informe expedido por la Dirección de Vialidad Provincial en el que se determinen las implicancias que pudiera generar el emprendimiento, cuando tenga accesos a vías de jurisdicción provincial.
- g. Informe del cumplimiento de todas las limitaciones exigidas al uso por el presente Código y otras normativas aplicables.
- h. Evaluación de Impacto Ambiental en los casos que corresponda.

**Artículo 290.** Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Localización, el interesado tendrá seis meses contados a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar los trámites tendientes a la obtención del Permiso de Obra o la Habilitación Comercial correspondiente. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere presentado la totalidad de la documentación requerida, se producirá la caducidad del acto de otorgamiento de la factibilidad de localización, previa intimación para que cumplimente con los recaudos adeudados dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días.

### **APARTADO 3. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO URBANISTICA**

**Artículo 291.** Se considera intervención urbanística a todo emprendimiento de carácter urbanístico y o residencial a realizarse en parcelas consideradas urbanizables, o en parcelas rurales de las zonas de Clubes de Campo que implique la modificación de las condiciones urbanas de las parcelas comprometidas con el emprendimiento.

**Artículo 292.** Quedan alcanzadas en esta categoría todas las Subdivisiones de carácter Integral, Construcciones en parcelas consideradas no Urbanizadas, Conjuntos Integrales de Viviendas y las urbanizaciones reguladas como Clubes de Campo y Barrios Cerrados.



**Artículo 293.** Se considera parcela urbanizable a aquella parcela que encontrándose en zonas del área urbana, no ha cedido los espacios públicos correspondientes exigidos por ley, de reservas verdes, equipamiento y calles, ni cuenta con la provisión de infraestructura de servicios considerados como esenciales.

**Artículo 294.** Toda intervención Urbanística deberán obtener un Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, que será extendido por la Oficina de Planeamiento Municipal, para lo cual deberán presentar ante la Oficina de Planeamiento Municipal la siguiente documentación:

- a. Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
- b. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267
- c. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
- d. Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado.
- e. Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado ante los organismos competentes.
- f. Certificado de aptitud hidráulica otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- g. Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales, pavimentos, desagües pluviales, gas natural, y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
- h. Plano de conjunto graficando la distribución de veredas reglamentarias, especificando medidas y materiales, sólo para los casos en que se exijan los servicios de pavimento y desagües pluviales. Plano/s de implantación o conjunto, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato, con las especificaciones técnicas que permitan evaluar el cumplimiento de las cesiones correspondientes y la accesibilidad y funcionalidad de las actividades propuestas (adecuación a la trama vial existente, veredas reglamentarias especificando medidas y materiales, número de accesos peatonales y vehiculares públicos y de servicios, áreas correspondientes a vía pública, a espacios verdes públicos y a reservas de uso público, localización de áreas de estacionamiento, de servicio, etc.).
- i. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas, con la designación de locales correspondientes y toda otra

información adicional que permita evaluar el cumplimiento de los indicadores urbanísticos.

- j. Plano de diseño de mobiliario urbano, graficando elementos tales como luminarias, papeleros, bancos, fuentes, forestación con indicación de tipo y cantidad de especies, juegos infantiles, pérgolas, etc. consignando, materiales, dimensiones, número de elementos y toda otra indicación acorde a la magnitud del emprendimiento.
- k. Informe expedido por las Direcciones de Transporte y Tránsito Municipal y/o Vialidad Provincial en el que se determinen las implicancias que pudiera generar el emprendimiento en la red vial existente; especificando de ser necesarias, las obras viales, de señalización y de construcción de refugios, que deberán realizarse.
- l. Estudio de Impacto Ambiental.

**Artículo 295.** El Certificado de Factibilidad Técnico-Urbanística se extenderá por la Oficina de Planeamiento Municipal, una vez cumplidos los recaudos pertinentes, y contendrá:

- a. Aprobación de la localización según la zona de emplazamiento del emprendimiento a ejecutarse.
- b. Los indicadores urbanísticos correspondientes conforme la zona en que se localice el proyecto.
- c. Indicación de la infraestructura que debe concretarse conforme a las características del emprendimiento, lugar de emplazamiento, proximidad de las redes existentes y capacidad de prestación de los servicios en la zona.
- d. Indicación de las conexiones con la red vial existente.
- e. Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.
- f. Las cesiones de calles que corresponda efectuar, localización y dimensionamiento de las áreas que corresponda ceder con destino a espacio verde público y reservas de uso público.
- g. En los casos que que corresponda el equipamiento social a construir determinando tipo, superficie, características técnicas y plazos de ejecución.
- h. La ubicación y cantidad de los espacios destinados a estacionamiento, determinando tipo y superficie.
- i. Indicación de los sectores y/o porcentajes de forestación y veredas que deberán ejecutarse.
- j. Indicación de las obras viales, de señalización, de construcción de refugios, especificadas por los organismos competentes como necesarias, en cumplimiento de lo establecido por la presente para los Proyectos de Urbanización Tipo 2, inciso a) punto 10) que deberán cumplimentarse antes de la habilitación del emprendimiento.
- k. Certificado de garantía de las obras en los términos regulados por la presente
- l. En los supuestos en que se requiera Estudio de Impacto Ambiental, el Certificado deberá incluir las pautas, condicionamientos, medidas de mitigación y control que haya determinado el organismo municipal competente.
- m. Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística el interesado tendrá un año contado a partir de la fecha de expedición del mismo

- para iniciar las tramitaciones tendientes a la obtención del Permiso de Obra. Transcurrido dicho plazo, será prorrogable por seis meses más, siempre y
- n. cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso.
  - o. Plazo de caducidad del Certificado, el cual no será mayor a 12 meses

**Artículo 296.** Una vez extendido el Certificado de Factibilidad Técnico Urbanística podrá disponerse la visación del plano respectivo, para lo cual deberá verificarse el cumplimiento de los recaudos indicados en dicho Certificado para la subdivisión del suelo, o tramitar el correspondiente permiso de obra.

**Artículo 297.** Las urbanizaciones en trámite que a la fecha de sanción de esta Ordenanza, no posean Aprobación Definitiva, contarán con un único e improrrogable plazo de ciento ochenta (180) días corridos a partir de la promulgación de la presente, para cumplimentar con la totalidad de los requisitos e instancias establecidos en la misma. Transcurrido el plazo referido, los trámites pendientes deberán ajustarse a las disposiciones de esta Ordenanza.

**Artículo 298.** Todas las operaciones de urbanización y/o subdivisión del suelo reguladas por esta normativa, contarán con un único e improrrogable plazo dos (2) años, contados a partir de la fecha de Visación Previa, para cumplimentar con la totalidad de los requisitos e instancias establecidos. Transcurrido el plazo referido, los trámites u operaciones pendientes, deberán ajustarse en todos los casos, a las disposiciones que se encuentren vigentes a la fecha. Esta condición tendrá carácter obligatorio, aunque implique cambios significativos en el proyecto original.

#### **APARTADO 4. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD TECNICA DE LOTEOS EN EL AREA COMPLEMENTARIA O RURAL**

**Artículo 299.** Toda Subdivisión en al área Complementaria y Rural deberá obtener un Certificado de Factibilidad Técnica, que será extendido por la Oficina de Planeamiento Municipal una vez cumplimentados los requisitos que como mínimo se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes, atendiendo al proyecto específico de que se trate.

**Artículo 300.** El peticionante deberá presentar lo siguiente:

- a. Nota de solicitud del Certificado de Factibilidad Técnica, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
- b. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Localización, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a

- las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Procedimientos N° 267.
- c. Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado.
  - d. Certificado de aptitud hidráulica aprobado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
  - e. Proyecto de desagües pluviales y pavimentos.
  - f. Certificados de factibilidad de prestación y/o explotación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua corriente, desagües cloacales, gas natural, y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
  - g. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
  - h. Plano/s de implantación o conjunto, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato.
  - i. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas.
  - j. Informe expedido por la Dirección de Vialidad Provincial en el que se determinen las implicancias que pudiera generar el emprendimiento, cuando tenga accesos a vías de jurisdicción provincial.
  - k. En los casos de Agrupamientos Industriales Certificados Ambientales en los términos de la ley 11459 y sus normas reglamentarias
  - l. Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.) en los casos que sean exigidos

**Artículo 301.** Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad Técnica para estos Proyectos, el interesado tendrá seis meses contados a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar los trámites tendientes a la obtención de la aprobación del Proyecto Definitivo y/o del Permiso de Obra. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere presentado la totalidad de la documentación requerida, se producirá la caducidad del acto de otorgamiento de la Factibilidad Técnico Urbanística, previa intimación para que cumplimente con los recaudos adeudados dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días.

## **APARTADO 5. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN EDILICIO**

**Artículo 302.** Toda intervención que requiera a criterio del solicitante una determinación particular a las normas de ocupación o volumen en parcelas del Area Urbana y podran obtener un Certificado de Factibilidad de Ocupación y Volumen, que será extendido por la Oficina de Planeamiento Municipal una vez cumplimentados los requisitos que como mínimo se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes, atendiendo al proyecto específico de que se trate.

**Artículo 303.** El peticionante deberá presentar ante el organismo municipal competente para su evaluación:

- a. Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada donde se detalle el objetivo de la consulta y las características del proyecto.
- b. Copia de plancheta catastral.
- c. Antecedentes de construcción si los hubiera.
- d. Memoria descriptiva del proyecto cuya aprobación se solicita.
- e. Inserción del edificio y/o conjunto en el predio
- f. Planta, corte y vistas, según el caso.

#### **APARTADO 6. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE INTERVENCIÓN EN BIENES COMPRENDIDOS EN EL CATALOGO**

**Artículo 304.** Toda intervención a realizarse en los Bienes con Valor Patrimonial comprendidos en el catalogo de bienes patrimoniales, deberá plantearse conforme a las siguientes pautas:

- a. Deberá garantizar la rehabilitación y/o puesta en valor del bien patrimonial.
- b. No se admitirán modificaciones de tipología ni de morfología, que alteren los rasgos a conservar del edificio, pudiéndose asignar nuevos usos acorde con ellas.
- c. Se podrán realizar obras de restauración manteniendo las características primigenias del edificio, en locales interiores, en las fachadas en su totalidad o en partes, o en sus elementos compositivos singulares en cualquiera de los niveles del mismo.

**Artículo 305.** Si existiera peligro inminente de derrumbe en los bienes comprendidos en el catalogo de bienes patrimoniales, que pudiera ocasionar daños a las personas o a las cosas, el D.E. intimará al propietario a realizar las obras que considere necesarias para su conservación, evitando demoliciones innecesarias. La intimación especificará tipo de obra a realizar y plazo para ejecutarla, bajo apercibimiento de realizarla el Municipio a costo y cargo del propietario.

**Artículo 306.** Una vez incorporados mediante ordenanza al catalogo, los bienes con valor Patrimonial podrán suscribir un convenio urbanístico para la conservación y mantenimiento. En este acto, el propietario deberá obligarse al correcto mantenimiento del mismo o bien a consentir la constitución de una servidumbre administrativa en favor de la Municipalidad, según ésta decida, para garantizar el fin de interés público perseguido con la preservación del bien y facilitar los controles municipales sobre su estado de conservación y mantenimiento.

**Artículo 307.** Por su parte el propietario del bien tendrá derecho a ser exceptuado total o parcialmente de las tasas de servicios municipales.

## **APARTADO 7. CERTIFICADO DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

**Artículo 308.** Se entiende por Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), al documento constituido por el conjunto de estudios y procedimientos técnicos y científicos destinados a identificar, interpretar, valorar y comunicar las consecuencias o efectos de acciones o proyectos públicos o privados, así como de prevenir y mitigar aquellos impactos que puedan causar perjuicio al equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de los recursos naturales y patrimonio cultural.

**Artículo 309.** Se establecen como requerimientos mínimos, sin perjuicio de lo que establezcan las normas reglamentarias, para la Evaluación de Impacto Ambiental, la presentación de la siguiente documentación:

- a. Descripción del proyecto y de las acciones previstas por el mismo.
- b. Localización, situación y superficie del predio a ser ocupado (debe incluirse documentación cartográfica a nivel local y regional).
- c. Cronograma de las obras y actividades previstas en cada etapa del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación o funcionamiento y abandono).
- d. Detalle técnico y plano de la infraestructura e instalaciones.
- e. Descripción de los procesos de producción o actividad
- f. Volúmenes de producción previstos, ampliaciones proyectadas.
- g. Materias primas e insumos que se utilizarán en cada etapa del proyecto: cualificación y cuantificación de los recursos demandados; procedencia; transporte. Indicación de mercados potenciales.
- h. Gestión de residuos sólidos y semisólidos, emisiones a la atmósfera y efluentes líquidos: cualificación y cuantificación de los flujos de residuos y/o subproductos en cada etapa del proyecto; manejo, transporte, tratamiento, disposición transitoria y final. Medidas incorporadas al proyecto para su minimización y control.
- i. Explicitación de la cantidad y calificación de la mano de obra requerida en cada etapa del proyecto.
- j. Marco legal en el cual quedan enmarcadas las actividades y acciones previstas por el proyecto.
- k. Descripción y diagnóstico del Medio natural (físico y biológico) en el área afectada por el proyecto con el objeto de determinar la capacidad de soporte del mismo y el grado de afectación de factores sensibles. Se analizarán, principalmente, disponibilidad de recursos demandados, disponibilidad y calidad de cuerpos receptores de efluentes y residuos, presencia de especies de flora, fauna o ecosistemas sensibles o de relevancia ecológica.
- l. Descripción y diagnóstico del Medio Socioeconómico en el área afectada por el proyecto incluyendo el análisis de factores sociales, culturales, urbanísticos, económicos, de infraestructura, así como indicadores de calidad de vida. Forma



de integración del proyecto a las actividades preexistentes, percepción social del proyecto.

- m. Descripción de las alternativas de localización, diseño y procedimientos tecnológicos que resulten viables tanto desde el punto de vista ambiental como desde sus aspectos técnicos y económicos. Justificación de la opción seleccionada en función de las alternativas evaluadas.
- n. Descripción de los impactos potenciales, tanto negativos como positivos, que ocasionaría la ejecución del proyecto o actividad en sus distintas etapas. Explicitación de los procedimientos utilizados para la identificación valoración cualitativa y/o cuantitativa.
- o. Explicitación y descripción de las medidas de prevención y mitigación para los impactos negativos identificados que resulten viables técnica, ambiental y económicamente, incluyendo las alternativas al proyecto (de localización, diseño, tecnologías, etc.). Indicar momentos de aplicación de acuerdo al cronograma de ejecución del proyecto.
- p. Definición y descripción de los programas de monitoreo y control de los impactos indicando parámetros indicadores a medir, puntos probables de muestreo y frecuencia de medición, para cada fase del proyecto.

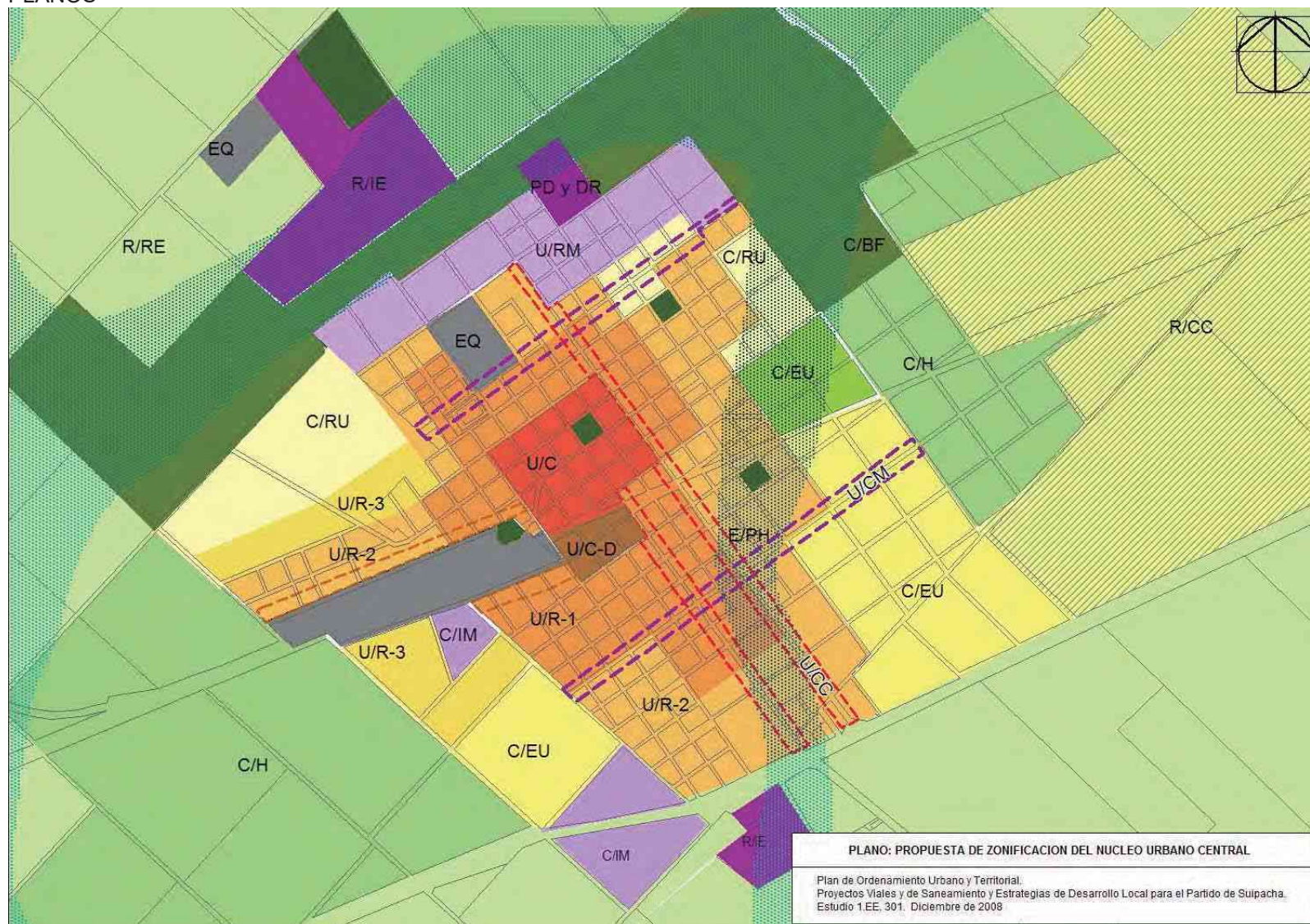
**Artículo 310.** La Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.) es el acto administrativo dictado por la autoridad municipal, que en base a las actuaciones producidas podrá contener:

- a. la aprobación de la realización de la obra o actividad peticionada.
- b. la aprobación de la realización de la obra o actividad peticionada en forma condicionada al cumplimiento de instrucciones modificatorias.
- c. la oposición a la realización de la obra o actividad solicitada

**Artículo 311.** La Declaración de Impacto Ambiental podrá revocarse en caso de:

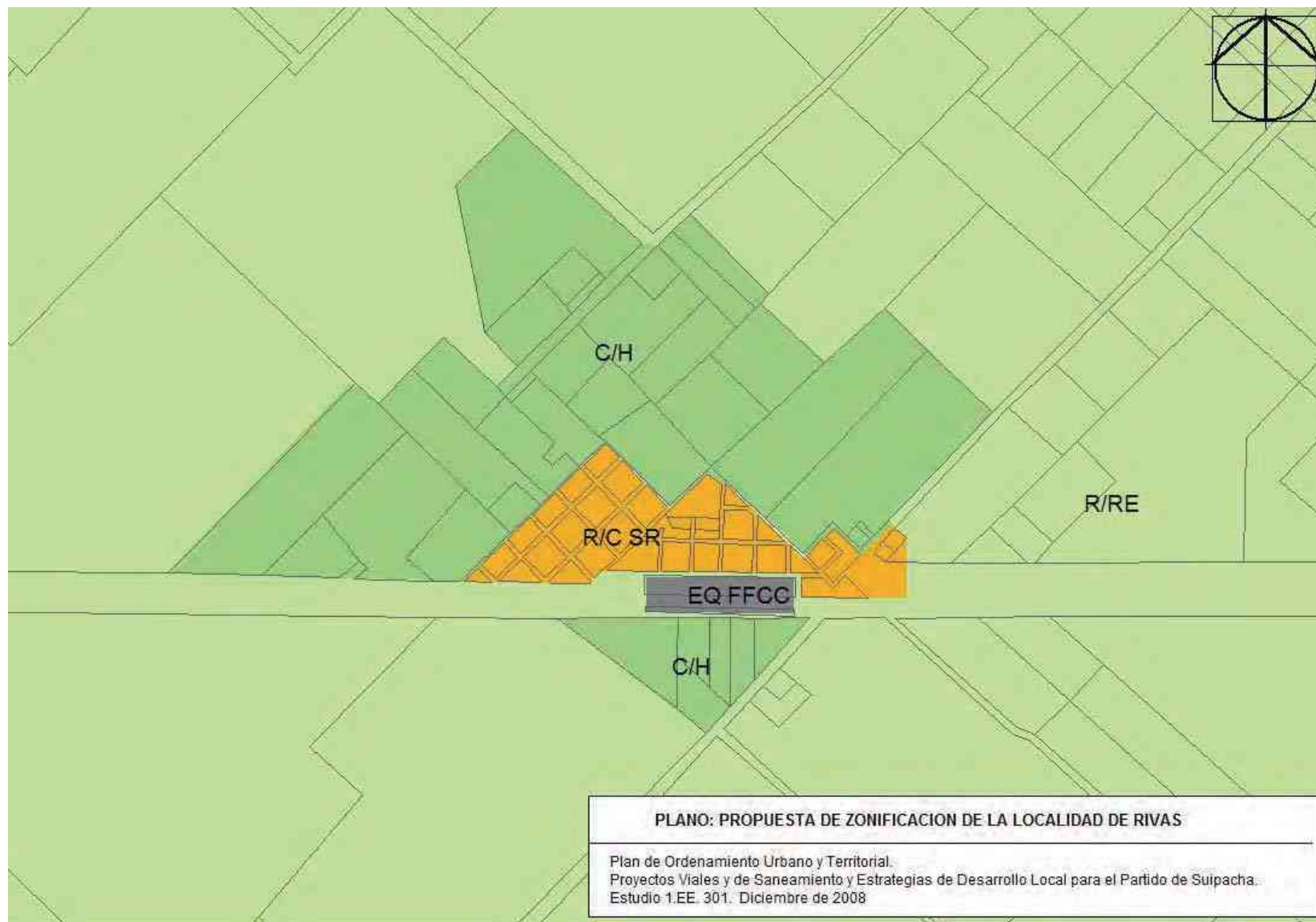
- a. Existir ocultamiento y/o falseamiento de información en la Evaluación de Impacto Ambiental.
- b. El incumplimiento expreso de las recomendaciones impuestas en el acto administrativo de D.I.A.

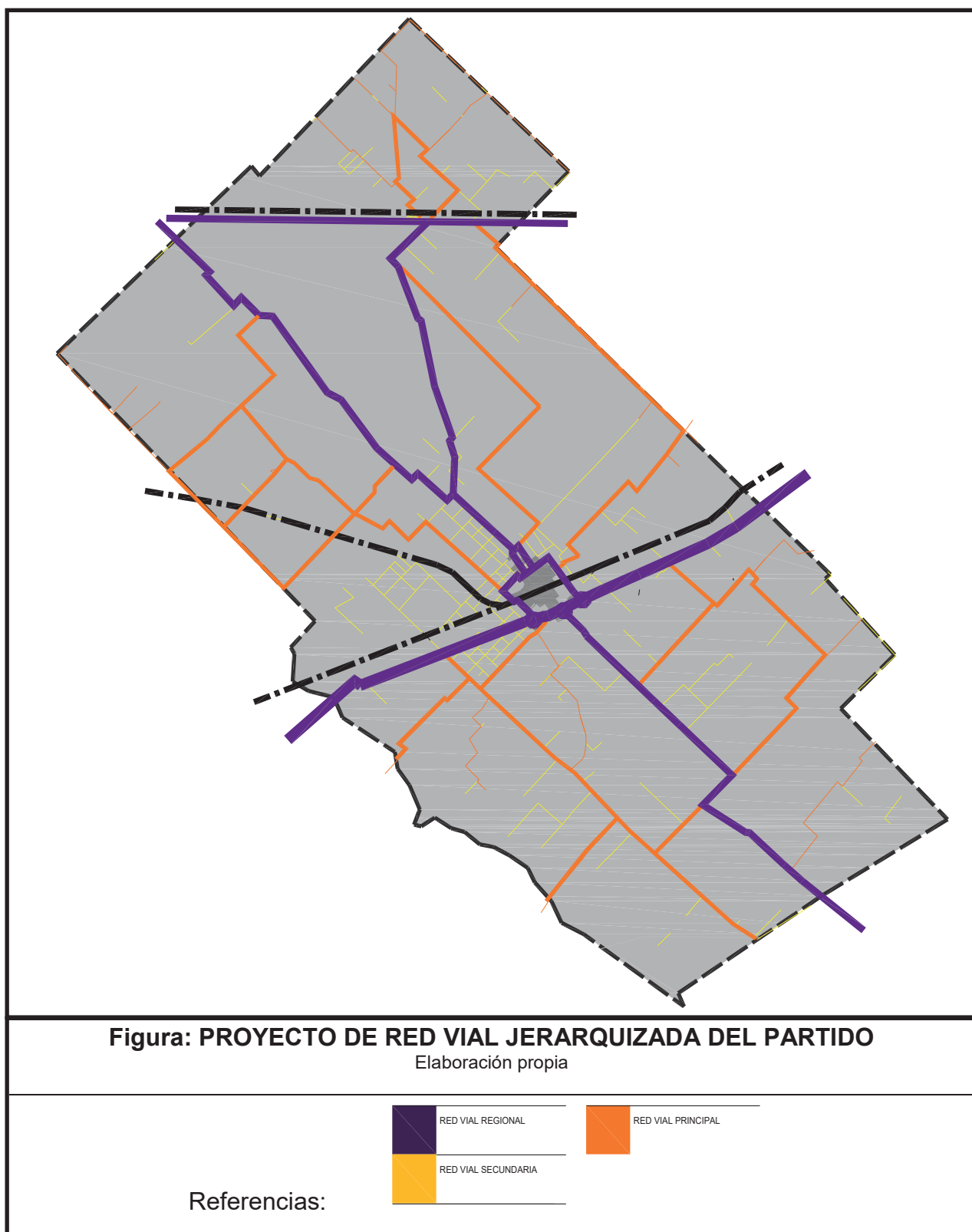
## PLANOS

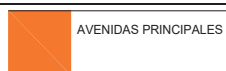














## **1. Análisis Jurídico-Institucional de las Herramientas de Gestión Territorial**

### **Introducción**

Este Informe ha sido elaborado por el consultor N° 4, Arq. Sergio Resa, bajo la supervisión del Coordinador Técnico del estudio, Arq. Fernando Alfredo Tauber, con el objeto de dar cumplimiento de los Términos de Referencia comprometidos.

Se estructura según las siguientes tareas y han sido alcanzando los siguientes resultados:

Relevamiento e investigación de información y documentación existente, a fin de Producir el Análisis Jurídico-Institucional de las Herramientas de Gestión Territorial.

Relevamiento, cruce e investigación de información y documentación primaria y secundaria con el Director de Planeamiento del Municipio.

Formulación de una propuesta de nuevos instrumentos de Gestión Territorial para el Partido de Suipacha.

### **Análisis normativo en relación a los instrumentos de gestión.**

Como ya se ha dicho anteriormente, la ordenanza Municipal N°710/79 y sus modificatorias de Usos del suelo en el Partido de Suipacha se corresponde con una delimitación preliminar de Áreas en los términos del artículo 75 del decreto ley 8912/77 constituyéndose por la tanto en un plexo normativo de carácter general con escasa definición territorial en lo concerniente a la definición espacial de las zonas y con la carencia absoluta de instrumentos proactivos de planificación, promoción, financiamiento y participación ciudadana.

Del mismo modo, tampoco existen normativas tendientes a implementar mecanismos de Evaluación del Impacto Urbano Ambiental destinados a identificar, interpretar, prevenir, atenuar o recomponer los impactos urbano-ambientales que actividades, proyectos, programas o emprendimientos públicos o privados puedan causar al ambiente, en los términos de la ley provincial 11.723 de Impacto Ambiental

En este marco y considerando los cambios estructurales a escala global, regional y las estrategias endógenas; se considera prioritaria la actualización de la normativa vigente incorporando instrumentos de actuación que viabilicen una política urbana transformadora y que están orientados al fortalecimiento del rol del estado municipal, la sostenibilidad ambiental y la reducción de la exclusión socio – territorial en un todo de acuerdo con lo estipulado por los artículos 75 al 82 del Decreto Ley 8912/77 pudiendo definir de esta forma un perfil territorial orientado a la realidad imperante y a las demandas sociales concretas que han marcado su curso en el territorio de Suipacha, consolidando los sectores urbanos existentes con densidades mas urbanas, redefiniendo los nuevos sectores a urbanizar con criterios de sustentabilidad.

### **Conclusiones:**

El primer análisis institucional que surge claramente es la indefinición Municipal de la figura administrativa de la Autoridad de Aplicación del Plan.

Si bien existe un área de Planeamiento Municipal en los términos de la regulado por el decreto ley 8912/77 como oficina de planeamiento Municipal, la misma no cuenta con la capacidad jurídica, ni administrativa ni de cantidad de recursos humanos para llevar adelante con eficiencia una Gestión Territorial adecuada.

En este contexto se puede afirmar:

No existen instrumentos de promoción y desarrollo, destinados a facilitar la gestión de proyectos en áreas del planeamiento o los servicios urbanos.

Si bien es pequeña la escala del Municipio, no es descabellado pensar la necesidad de contar, para algunos temas específicos que requieran financiamiento mixto la figura de ente descentralizado capaz de actuar indistintamente bajo el régimen del derecho público o privado.

Existe una experiencia positiva en el municipio de un instrumento de financiamiento destinado a financiar obras de vivienda de interés Social, es el Fondo Municipal de Vivienda.

A través del FO.MU.VI. y conjuntamente con otros fondos nacionales y provinciales destinados a la vivienda, el Municipio de Suipacha ha desarrollado una política muy positiva en la construcción de viviendas sociales.

Actualmente está construyendo mediante la firma de un convenio suscripto entre Municipio y el Estado Nacional 100 unidades de viviendas financiadas con fondos del Plan Federal.

En dicho convenio, el municipio es el responsable de la elaboración de la documentación técnica para la licitación pública, el llamado a licitación de las obras y la ejecución de las mismas a través de la inspección de las obras, en este contexto es oportuno explicitar que el mismo personal responsable de las tareas de gestión de la normativa urbanística es el que lleva adelante la coordinación e inspección de las obras.

Otro aspecto importante a considerar es la inexistencia de un marco regulatorio que propicie pautas claras para la realización de Convenios Urbanísticos con el sector privado. Dicha regulación, posibilitaría al municipio cogestionar el territorio con el sector privado y regular la participación del municipio en la redistribución de costos y beneficios del desarrollo Urbano, teniendo en cuenta las rentas diferenciales generadas por la acción urbanística.

Esta figura estimula activamente los procesos de colaboración entre los propietarios de suelo, las organizaciones sociales y el poder público.

Un caso muy exitoso en esta temática es la figura de los **consorcios sociales** en donde el Municipio participa de Consorcios con agentes sociales para la ejecución de proyectos que tengan como principal objetivo viabilizar la ocupación de áreas vacantes, o producir mejoramientos barriales.

Bajo esta figura se podrían realizar aportes reintegrables a familias de bajos recursos (microcréditos sociales) que no cuenten con garantías reales con el objeto de mejorar las condiciones del hábitat de las mismas. Los aportes pueden además otorgarse a grupos de hasta 4 familias, que darán garantías personales solidarias, mancomunadas e indivisibles.

Teniendo en cuenta la experiencia del FO.MU.VI. se puede afirmar que el Municipio esta en condiciones de ampliar el concepto del fondo y crear la figura de un fondo de desarrollo urbano que relacionado con el cuerpo normativo urbanístico pueda financiar las siguientes acciones:

- la compra, expropiación y/o tramitaciones de tierras;
- la ejecución de planes y proyectos municipales de regularización dominial de ocupaciones, de loteo social, de mejoramiento barrial, de operatorias de vivienda por esfuerzo propio y ayuda mutua y de operatorias de vivienda con participación de cooperativas;
- la ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos que beneficien directamente a sectores de escasos recursos;
- la ejecución de espacios verdes y recreativos.

Algunos de los financiamientos posibles que conformen el fondo pueden ser:

- las partidas presupuestarias que se afectan específicamente en los presupuestos municipales;
- el recobro de las cuotas provenientes de la ejecución de los planes y proyectos que financia el Fondo.
- la adjudicación de créditos o subsidios provenientes de instituciones públicas o privadas.
- las donaciones o cesiones públicas o privadas.
- los montos de multas y/o recargos que se recauden como consecuencia de infracciones urbanísticas y/o edilicias previstas en las normativas.

Un aspecto negativo en la gestión territorial del Municipio de Suipacha es la inexistencia de organismos de participación ciudadana que tengan el objeto de garantizar a la comunidad la posibilidad de emitir opiniones, sugerencias o propuestas en forma individual o colectiva obligando además a los organismos municipales involucrados a responder las inquietudes planteadas.

Las figuras más apropiadas en la materia son los regímenes de audiencias Públicas y los Consejos sectoriales de Participación Ciudadana.

## **PROYECTO DE ORDENANZA DE CREACION DE INSTRUMENTOS DE GESTION TERRITORIAL PARA EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL**

**Artículo 1.** los efectos de llevar adelante las Políticas Públicas Municipales del Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Suipacha, la presente Ordenanza reglamenta los siguientes Ámbitos de Gestión Territorial:

- Inc.1 OFICINA DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
- Inc.2 CONSEJO DE PARTICIPACION TERRITORIAL
- Inc.3 COMISION INTERPRETATIVA DEL CODIGO

## OFICINA DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

**Artículo 2.** Créase en el ámbito de la municipalidad de Suipacha la Oficina de Planeamiento Municipal, la que tendrá como misión primordial promover el incremento de la calidad de vida de la comunidad a través del mejoramiento, la renovación, rehabilitación y revitalización urbana, el crecimiento armónico y la recuperación o transformación territorial mediante intervenciones y emprendimientos calificados de interés municipal, ejerciendo al efecto las funciones contempladas en el art. 74 de la ley 8912

**Artículo 3.** El OPM tendrá las atribuciones siguientes:

- a. Asistir al Departamento Ejecutivo en la organización, promoción, planificación y coordinación de proyectos para el desarrollo urbanístico, económico y social de la ciudad, mediante acciones específicas de diseño, remodelación, renovación, rehabilitación, recalificación, reconstrucción, edificación, parquización, descontaminación, prevención del deterioro urbano y conservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
- b. Elaborar estudios y tareas de investigación, en las áreas de su competencia.
- c. Propiciar la realización de planes experimentales de implantación de nuevas tecnologías urbanas y demás acciones tendentes al cumplimiento de los Objetivos de desarrollo Territorial.
- d. Explorar sobre formas de financiamiento para las iniciativas y proyectos calificados como de interés urbanístico municipal, mediante las diversas modalidades autorizadas por la legislación vigente.
- e. Promover el desarrollo de las infraestructuras de apoyo a la producción regional, en especial en las áreas rurales y de servicios.
- f. Generar bases de datos estadísticas sobre los distintos aspectos inherentes a la gestión territorial.
- g. Elaborar un sistema de información geográfico municipal, de apoyo a las tareas de desarrollo Territorial.
- h. Emitir opinión en las evaluaciones de impacto ambiental.
- i. Realizar los estudios necesarios para la detección de áreas degradadas o potencialmente mejorables.
- j. Intervenir en la realización de los planes de inversión municipal, incluyendo los servicios asociados al desarrollo urbano y la preservación ambiental.
- k. Intervenir en los planes para el desarrollo urbano así como en los planes sectoriales de cada área gubernamental con competencia en la Gestión Territorial.
- l. Participar en las intervenciones urbanas, planes de viviendas, urbanizaciones públicas, a fin de rehabilitar áreas o edificaciones degradadas.
- m. Aprobación y registro de las obras privadas.
- n. Aprobación de los Parcelamientos.
- o. Tener a cargo el Registro y Estadística demográficas y física urbana.
- p. Otorgar los certificados Urbanísticos y de Localización.
- q. Ser la Autoridad de Aplicación del CPT.
- r. Oficiar de secretaria técnica de todos los órganos de participación Territorial

**Artículo 4.** El Director de la Oficina Municipal de Planeamiento tendrá un rango no inferior a Director general.

**Artículo 5.** La OMP deberá elevar anualmente al Consejo de Participación Territorial un informe de gestión.

**Artículo 6.** Para su adecuado funcionamiento el OMP contará como mínimo con las siguientes áreas necesarias para gestionar e intervenir en asuntos de su competencia:

- a. El área de planeamiento físico definida por el Artículo 74 del Decreto Ley 8912/77, a cuyo cargo estará un profesional experto en planeamiento urbano incorporado a la planta permanente del personal municipal a través de un concurso público de antecedentes y oposición.
- b. El área de aprobación y registro de planos de obras privadas a cuyo cargo estará un responsable profesional universitario de la construcción.
- c. Un área que administre un Sistema de Información Geográfica, a cuyo cargo estará un profesional especializado en la materia.
- d. Un área Administrativa y Contable

## CONSEJO DE PARTICIPACION TERRITORIAL

**Artículo 7.** Se instituye como órgano consultivo municipal y de participación cualificada, el Consejo de Participación territorial (CPT). Este órgano estará integrado por representantes de los colegios profesionales con incumbencia en los temas de gestión y ordenación urbanística, del área de planeamiento urbano municipal y de las instituciones intermedias vinculadas a la problemática urbanística que el Departamento Ejecutivo designe, en la forma y condiciones que establezca la reglamentación de la presente. En ésta se consignará el régimen de excusaciones y recusaciones de tales representantes y de la compensación funcional que se les reconozca por los gastos ocasionados con motivo de su actuación.

**Artículo 8.** Son funciones del CPT, las siguientes:

- a. Emitir opinión con carácter previo y de requerimiento obligatorio a la aprobación de planes globales o sectoriales, programas de urbanización, proyectos de gran magnitud o impacto.
- b. Dictaminar de oficio o a solicitud del Departamento Ejecutivo o de parte interesada en los asuntos de su incumbencia.
- c. Proponer la adecuación o reforma de las normas urbanísticas vigentes
- d. Participar en las audiencias públicas convocadas por aplicación de los regímenes de gestión urbana aplicables.
- e. Emitir opinión con carácter previo y de requerimiento obligatorio a todo acto definitivo, respecto de toda iniciativa, propuesta o proyecto constructivo, de viviendas, comercios o industrias en que se solicite una excepción a las normas urbanísticas generales vigentes, en cuanto a estándares aplicables, alteración de la subdivisión del suelo, de sus usos y estructura vial o cualquier otro tipo de variación.
- f. Asistir técnicamente al OMP en el ejercicio de sus competencias.
- g. Crear canales de participación de la sociedad en la gestión municipal.
- h. Instituir un proceso permanente y sistematizado de actualización de Código de ordenamiento vigente.

## AUDIENCIAS PÚBLICAS

**Artículo 9.** El procedimiento de audiencias públicas tiene por objeto la participación de los ciudadanos en la toma de decisiones urbanísticas.

**Artículo 10.** Las audiencias públicas podrán ser convocadas por el Municipio, a través del Concejo deliberante o el Departamento Ejecutivo Municipal, o ser implementadas por requisitoria ciudadana.

**Artículo 11.** El concejo deliberante municipal, podrá encomendar al departamento Ejecutivo la realización de una audiencia Pública mediante resolución votada por la mayoría simple del cuerpo.

**Artículo 12.** El Departamento Ejecutivo realizara audiencias públicas en los casos estipulados en la presente y en los demás que a su criterio considere pertinentes.

**Artículo 13.** A tal efecto dictara un decreto reglamentando el llamado a la audiencia, el cual contara como mínimo con los siguientes aspectos:

- a. Designación la unidad administrativa que actúe como organismo de implementación.
- b. Designación del presidente de la audiencia
- c. Objeto del llamado producto de la decisión urbanística a resolver.
- d. Identificación del organismo convocante.
- e. Tiempo y modos de publicidad del acto.
- f. Plazo para la inscripción de los participantes.
- g. Lugar de celebración de la audiencia.
- h. Funcionamiento de la audiencia.



**Artículo 14.** Las audiencias públicas de requisitoria ciudadana serán realizadas por el Departamento Ejecutivo si el pedido es realizado por un número superior al 0,5 % del padrón en condiciones de votar en el Municipio.

## INSTRUMENTOS ESPECIFICOS DE PLANIFICACION

**Artículo 15.** El interés general, urbano y ambiental, de la comunidad, implementando las facultades urbanísticas Municipales será definido mediante los siguientes instrumentos Específicos de Ordenamiento Territorial:

- a. La regulación territorial y urbanística.
- b. Las iniciativas de planeamiento concertado, formalizadas mediante convenios urbanísticos y consorcios que deberán fundarse en las determinaciones generales de la presente norma, así como en los principios de transparencia, publicidad y, en su caso, libre concurrencia.
- c. Los planes de obras y de servicios públicos que requieran la ocupación o utilización del suelo, los que deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos y actuaciones urbanísticos antes mencionados.
- d. La participación del Municipio en las rentas urbanas diferenciales generadas por un mayor aprovechamiento urbanístico.
- e. Los planes Especiales, Sectoriales, o de Detalle

## FONDO DE DESARROLLO URBANO

**Artículo 16.** Créase el Fondo de Desarrollo Urbano, que será destinado a financiar las siguientes acciones:

- a. La ejecución de los proyectos para el desarrollo urbanístico y territorial de interés Municipal.
- b. Los gastos que demanden la compra, expropiación y demás tramitaciones vinculadas a cualquier forma de transferencia de tierras que se afecten al Banco de Tierras Municipales.
- c. Para el desarrollo de las infraestructuras de apoyo a la producción regional, en especial en las áreas rurales y de servicios.
- d. La ejecución de planes y proyectos municipales de regularización dominial de ocupaciones irregulares, de loteo social, de mejoramiento barrial, de operatorias de vivienda.
- e. La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos que beneficien directamente a sectores de escasos recursos.
- f. La ejecución de obras en los espacios públicos.

**Artículo 17.** El Departamento Ejecutivo elaborara anualmente la propuesta de recursos con que contara el Fondo de Desarrollo Urbano, la que será presentada para su tratamiento al HCD. Los recursos del Fondo podrán afectarse como contraparte de financiamientos nacionales e internacionales que tengan como objetivo exclusivo promover acciones que supongan una mejora urbanística y ambiental en el Municipio. Una ordenanza especial reglamentará estas afectaciones.

## CONVENIOS URBANISTICOS

**Artículo 18.** Los acuerdos celebrados con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de las estrategias, objetivos, directrices, planes, proyectos y reglamentaciones determinados en este COT, se denominan Convenios Urbanísticos.

**Artículo 19.** Los contenidos de los Convenios Urbanísticos deberán encuadrarse en las siguientes especificaciones mínimas y generales:

- a. Objetivo y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales que se establezcan en el Convenio.
- b. Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma.
- c. Controles periódicos que se ejercerán con respecto a los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.

**Artículo 20.** En aquellos casos en que por ejecución de Convenios Urbanísticos resultasen beneficios económicos para el Municipio, éstos serán asignados al Fondo de Desarrollo Urbano.

**Artículo 21.** Los convenios urbanísticos de planeamiento cumplirán con las siguientes disposiciones:

- a. Sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la correspondiente Ordenanza y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación de la modificación o revisión sea sometido al debido trámite de información pública.
- b. Sus estipulaciones sólo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenamiento de un área. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por parte de la Municipalidad de la potestad del planeamiento del ejido municipal

## CONSORCIOS URBANÍSTICOS

**Artículo 22.** Cuando la gestión de un Convenio Urbanístico haga necesario crear una organización común, ésta podrá adoptar la forma de Consorcio Urbanístico dotado de personalidad jurídica propia.

**Artículo 23.** Los Consorcios Urbanísticos se regularán específicamente por sus Estatutos, que determinarán los fines del mismo, así como las particularidades de su régimen orgánico, funcional y financiero.

**Artículo 24.** En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios:

- a. La competencia para establecer o determinar impuestos, pero sí la de su gestión y recaudación, así como la del establecimiento de tasas y precios públicos y su percepción.
- b.
- c. La competencia para expropiar, pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias.

**Artículo 25.** En aquellos casos en que por ejecución de un Consorcio Urbanístico resultasen beneficios económicos para el Municipio, éstos serán asignados al Fondo de Desarrollo Urbano.

**Artículo 26.** Consorcios sociales para el mejoramiento del hábitat.

**Artículo 27.** El municipio podrá participar de Consorcios con agentes sociales para la ejecución de proyectos que tengan como principal objetivo viabilizar la ocupación de áreas vacantes, o producir mejoramientos o relocalizaciones en asentamientos precarios.

Si de dichos consorcios se realizaran urbanizaciones, se podrá aceptar la cesión al municipio de tierras para urbanizaciones sociales como pago parcial o total en concepto de la urbanización realizada.

**Artículo 28.** La autoridad de Aplicación elaborará el proyecto que determinará las formas de ocupación en los términos del régimen legal previsto.

**Artículo 29.** Todo consorcio para el mejoramiento del hábitat deberá contar con informe previo del CPT y ser aprobado por Ordenanza.

**Artículo 30.** Si la ocupación del suelo propiciada, requiera de la sanción de un régimen urbanístico particular, la misma será considerada como plan de detalle, debiéndose ajustar a lo exigido en los artículos precedentes.

**Artículo 31.** La participación del municipio en el financiamiento de las obras puede ser variable pudiendo los propietarios del suelo y/o las organizaciones sociales participantes aportar recursos para la realización de las obras.

**Artículo 32.** Se podrá establecer un área de reserva para ser vendido a la iniciativa privada a fin de recuperar parte de los costos de las obras públicas.

**Artículo 33.** Bajo esta figura podran realizarse aportes reintegrables a familias de bajos recursos (microcréditos sociales) que no cuenten con garantías reales con el objeto de mejorar las condiciones del hábitat de las mismas. Los aportes que se otorguen a familias que se encuentren incluidas en programas de regularización dominial o mejoramiento pueden además otorgarse a grupos de hasta 4 familias, que darán garantía personales solidarias, mancomunadas e indivisibles.

#### PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN LAS RENTAS URBANAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 34.** Toda aprobación que signifique un mayor aprovechamiento urbanístico, o que permitan destinar un inmueble a un uso más rentable a través de la figura del convenio urbanístico, o que signifiquen un incremento de la superficie de terreno aprovechable, deberá contemplarse la participación del Municipio en las rentas urbanas generadas. Serán consideradas dentro de esta categoría las acciones administrativas promovidas por el Municipio como las siguientes:

- a. Cuando se incorporen al Área Complementaria o al Área Urbana inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.
- b. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable.
- c. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento de una parcela, tanto sea por modificaciones en el FOS como en el FOT.

**Artículo 35.** La liquidación y el cobro de la participación en las rentas urbanas se realizara de acuerdo a las siguientes pautas:

- a. La tasa de participación de la Municipalidad que se imputará a la renta generada será del treinta (30%) del mayor valor.
- b.
- c. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los Artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor se tendrán en cuenta los valores acumulados.

**Artículo 36.** La participación en la renta sólo será exigible cuando:

- a. Solicitud de permiso de urbanización o construcción.
- b. Cambio efectivo de uso del inmueble.
- c. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble.

**Artículo 37.** La participación en la renta urbana podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

- a. En dinero efectivo, el que formara parte del Fondo de Desarrollo Urbano.
- b. Transfiriendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la misma, de valor equivalente a su monto.
- c. Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales.
- d. Transferencia al municipio de tierras para localizar proyectos urbanos.

## **COMPONENTE 4**

### **Programas prioritarios y Proyectos particulares**



## **PROYECTO PARTICULAR**

### **Proyecto de accesibilidad y conectividad regional y local**

## 1. CARACTERIZAR LA ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL ACTUAL (componente 2, actividad 13).

### CARACTERIZACIÓN Y DIAGNOSTICO DEL SISTEMA DE MOVILIDAD ACTUAL DEL PARTIDO

Con el fin de cumplimentar la realización del producto esperado: “PROYECTO DE ESTRUCTURACIÓN VIAL DEL PARTIDO DE SUIPACHA Y SU CIUDAD CABECERA”, se realiza como tarea inicial el análisis del material disponible, producto del estudio realizado por la Dirección de Asuntos Municipales<sup>88</sup>, en el marco del convenio interinstitucional celebrado entre el Municipio de Suipacha y la Universidad Nacional de La Plata, relevando para las variables urbanas, sociales y económicas, el estado de situación del partido.

Como emergente del trabajo conjunto con el municipio realizado durante el año 1999 y 2000, se produjo el libro “Suipacha, Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo”<sup>89</sup>.

#### 2.1. INFRAESTRUCTURA VIAL

En el contexto del país en general, y de la región metropolitana en particular, el municipio de Suipacha se ubica en la denominada “franja centro”<sup>90</sup> del territorio nacional.

Dicha franja es el área territorial del país que más dotación de infraestructuras posee, donde se asienta la mayor cantidad de población y de industrias y sobre la que se desarrollan los mayores flujos de personas y bienes.

Esta situación genera que los mayores requerimientos estén dirigidos a mejorar la eficiencia de las infraestructuras existentes, como por ejemplo, la transformación de algunas rutas en autovías o autopistas; la mejora del sistema ferroviario para el transporte de cargas y pasajeros; la creación de centros de transferencia intermodal; el aumento de la capacidad de las redes energéticas, entre otros.

En el modelo actual de territorio de la provincia de Buenos Aires<sup>91</sup>, la ruta nacional n° 5, se indica para el tramo desde el Gran Buenos Aires hasta Bragado, como uno de los corredores viales nacionales con saturación.



<sup>88</sup> Secretaría de Extensión – Universidad Nacional de La Plata

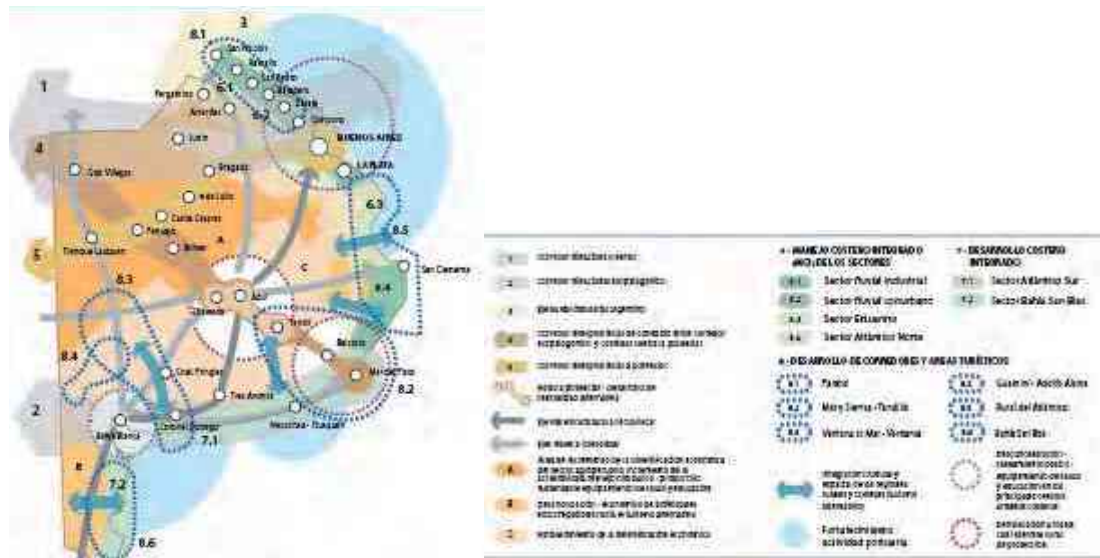
<sup>89</sup> “Suipacha, Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo” – Fernando Tauber – Diego Delucchi – Jorge Longo – Lidia Bognani – declarado de interés provincial, Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires - 2001

<sup>90</sup> Plan Estratégico Territorial – Ministerio de Planificación Federal – Inversión Pública y Servicios – Poder Ejecutivo Nacional – República Argentina – 2008.

<sup>91</sup> Pag. 208 Cap. 4 “Modelo actual y modelo deseado de las jurisdicciones Federales” - Plan Estratégico Territorial – 2008.

Fuente: Plan Estratégico Territorial – Modelo actual de territorio

En el modelo deseado para la provincia de Buenos Aires<sup>92</sup>, se caracteriza como corredor interprovincial, enmarcado por el corredor bioceánico central, situación que genera tensiones territoriales que se deberían aprovechar para el desarrollo y posicionamiento regional del Municipio de Suipacha. Dicha situación debería ser uno de los parámetros a utilizar para la definición del rol en la región.



Fuente: Plan Estratégico Territorial – Modelo deseado de territorio

El partido se localiza estratégicamente en el entorno inmediato de la región metropolitana de Buenos Aires, con débiles rasgos de dependencia funcional, destacándose que los recientes mejoramientos en las vías de comunicación, potencian su buena accesibilidad y conectividad, significando una sensible disminución en la relación distancia-tiempo desde y hacia el principal centro productor de bienes y servicios administrativos, financieros, socio-culturales y recreativos del país.

<sup>92</sup> Pag. 209 Cap. 4 “Modelo actual y modelo deseado de las jurisdicciones Federales” - Plan Estratégico Territorial – 2008.

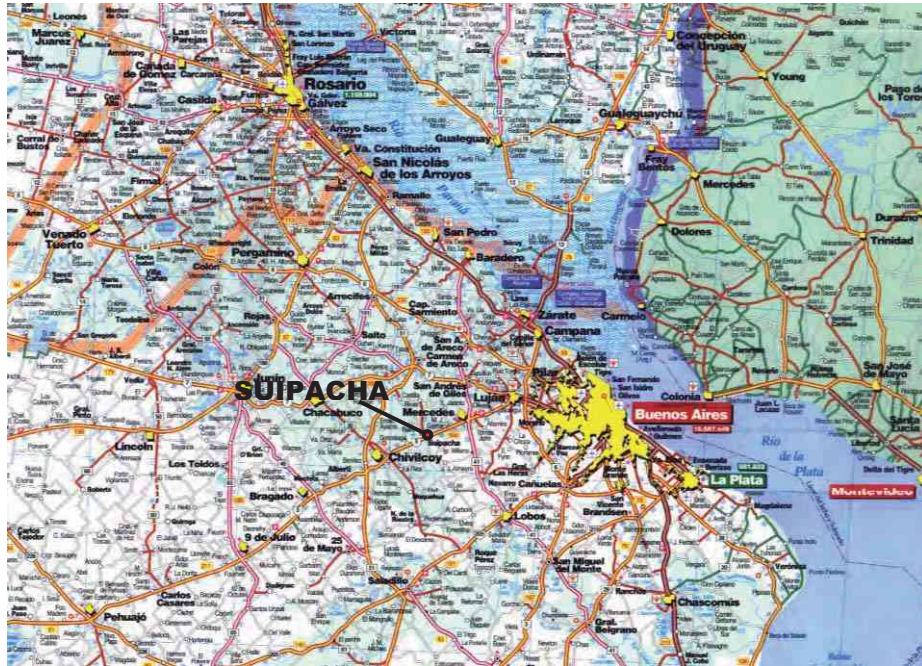
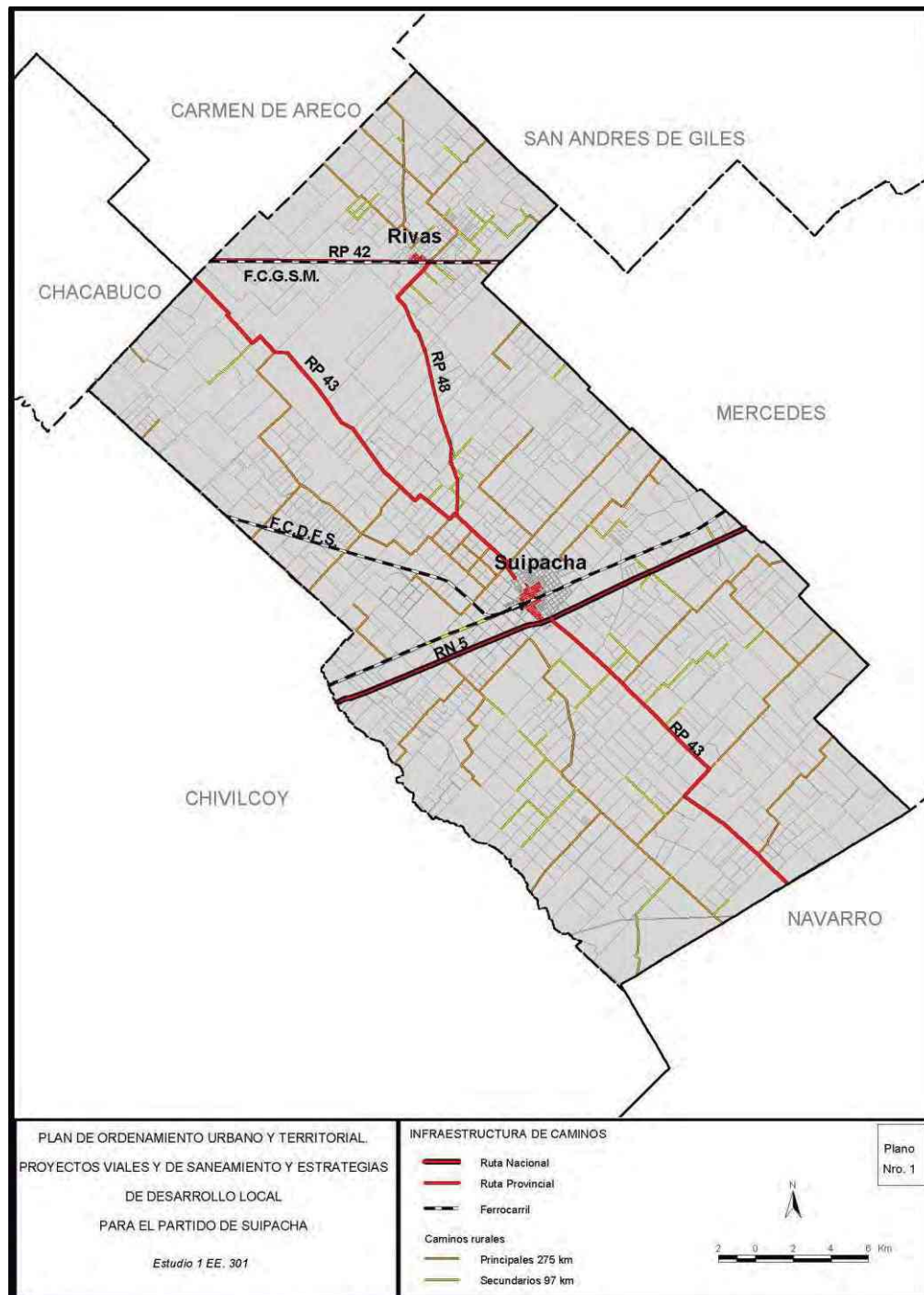


Figura 1- Ubicación del partido en la provincia

Otra particularidad del partido objeto de estudio, dentro de su accesibilidad, es el vínculo que establece por la ruta provincial N°48 y luego N°43 que lo conecta rápidamente con la ruta provincial N°51 y por ella al norte con Pergamino y San Nicolás, pero básicamente con la autopista Rosario - Buenos Aires, es decir con el corredor industrial que concentra la mayor parte de la industria nacional.

El territorio del partido se encuentra atravesado por una de las principales vías radiales nacionales, la ruta nacional N°5 vinculándose hacia el oeste con fluidez a las ciudades de Chivilcoy, Bragado, 9 de Julio, Pehuajó, Trenque Lauquen y Santa Rosa (La Pampa), y por el este en forma directa con Mercedes, Luján y de allí a la Capital Federal y su Conurbano.





A través del empalme con la ruta provincial Nº 6, último anillo estructural en torno a la ciudad de Buenos Aires, se vincula con el Gran La Plata al sur y Zárate al norte, ambos conglomerados con puertos en el Río de La Plata, en relación directa al Océano Atlántico. Por otra parte, ha contribuido a su favorable posicionamiento con respecto a las vías circulatorias de gran jerarquía a nivel nacional y a grandes infraestructuras de transporte (puertos, ramales ferroviarios, aeropuerto internacional de Ezeiza) su pertenencia al área de mayor índice de productividad del suelo agrícola de la región pampeana, lo cual representa una potencialidad de como ventaja competitiva de localización.

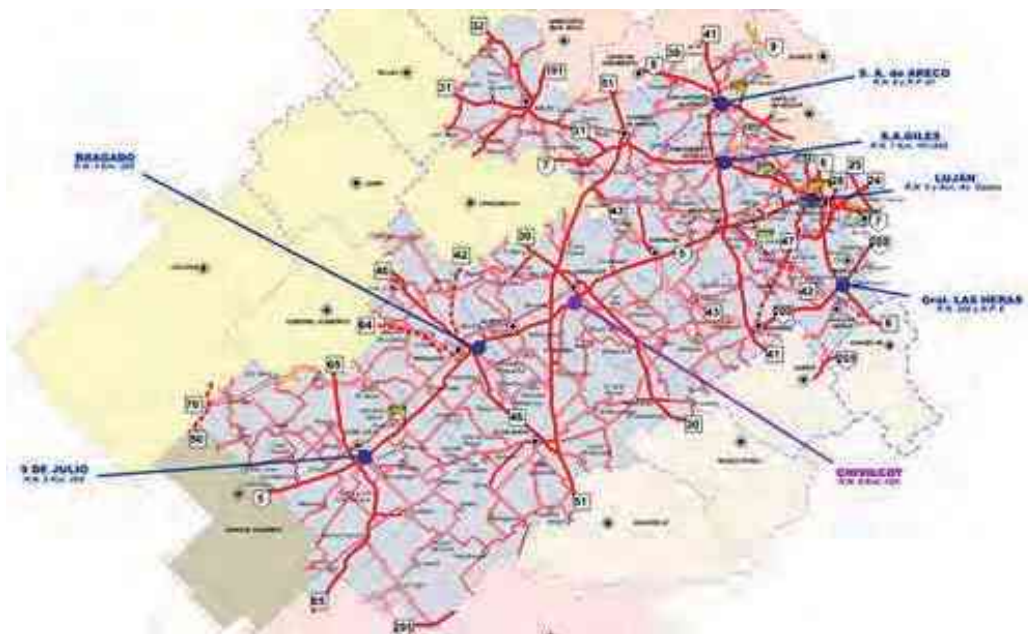
### 2.1.1 SEGURIDAD VIAL

En diversos estudios se demuestra que los choques de vehículos de motor tienen un impacto desproporcionado en los sectores pobres y vulnerables de la sociedad. Las

personas más pobres representan la mayoría de las víctimas y carecen de apoyo permanente en caso de lesiones de larga duración. También tienen un acceso limitado a la atención de urgencia después de un choque. En los países en desarrollo, los costos de la atención médica prolongada, la desaparición de las personas que sustentan a la familia o la pérdida de ingresos por discapacidad pueden sumir a las familias en la pobreza<sup>93</sup>.

Otro factor que se destaca como causante de conflictos respecto al tema, es el deterioro de las condiciones de circulación vehicular, la falta de mantenimiento de las principales vías que trae como consecuencia una reducción de los niveles de servicio, un incremento de los costos, monetarios y de tiempo para la realización de viajes e incremento de los accidentes.

En la provincia de Buenos Aires, según los datos del Ministerio de Seguridad, la localidad de Suipacha se ubica en la zona vial II, cuya cabecera es la ciudad de Chivilcoy, y posee dependencias en Bragado, Gral. Las Heras, Luján, Nueve de Julio, San Andrés de Giles y San Antonio de Areco.



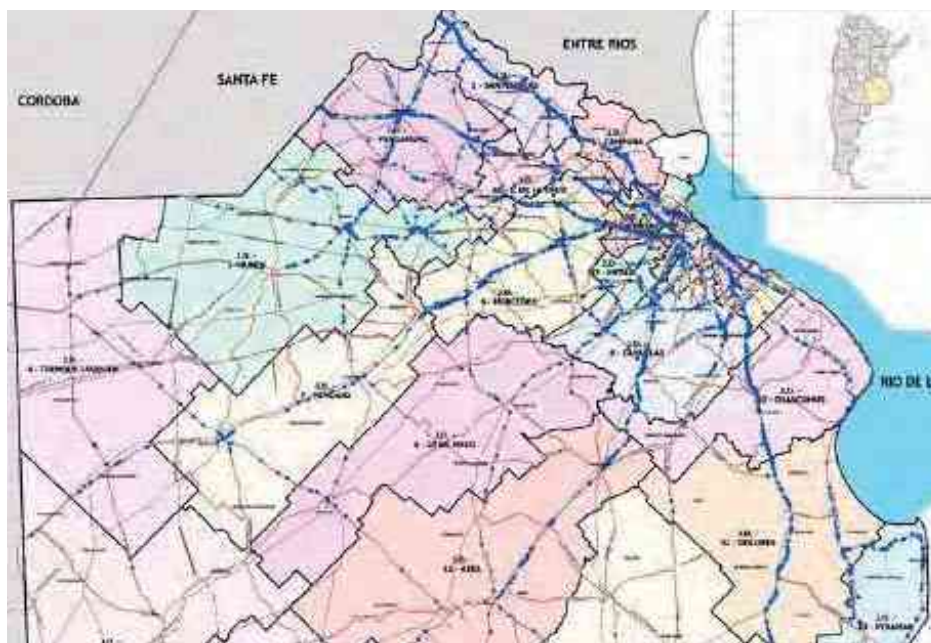
Fuente: Ministerio de Seguridad de la provincia de Buenos Aires<sup>94</sup> - Zona II

Si se observa en el mapa de riesgo de accidentes viales de la provincia en el período junio de 2006 hasta febrero de 2007, la ruta nacional N° 5, se ubica dentro los corredores con mayor cantidad de hechos relevados. En cuanto a los accidentes de tránsito, para la provincia de Buenos Aires, según los datos del Registro Nacional de Antecedentes de Tránsito, el porcentaje de los accidentes con víctimas fatales en la provincia con respecto al total del país iban en aumento, hasta el año 2006, y en el 2007 tuvo un marcado descenso.

<sup>93</sup> Informe Mundial sobre Prevención de los Traumatismos causados por el Tránsito. Organización Mundial de la Salud. Ginebra 2004

<sup>94</sup> Ministerio de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires - Subsecretaría de Seguridad- Superintendencia Policía de Seguridad Vial - Zonas y Destacamentos





Fuente: Ministerio de Seguridad Vial

La provincia le significaba al total país en el año 2004 el 24,53%, creció al 26,58%, en el 2005 y continuó en leve ascenso en el año 2006, llegando al 26,91 %; y decreció la relación a 24,51% en el año 2007.

<b>VÍCTIMAS FATALES 2004-2007</b>				
<b>PROVINCIA</b>	<b>VICTIMAS FATALES</b>			
	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Provincia de Buenos Aires</b>	<b>749</b>	<b>898</b>	<b>1034</b>	<b>1004</b>
<b>Total República Argentina</b>	<b>3053</b>	<b>3378</b>	<b>3842</b>	<b>4096</b>

Fuente: Elaboración propia - ReNAT – Ministerio de Justicia, Seguridad y Derechos Humanos

Debe destacarse que para el año 2007 no solo disminuyó la relación con respecto al total del país, sino que decreció el número absoluto con respecto al año anterior. De los 1034 hechos con víctimas fatales registrados en el año 2006, bajó el valor a 1004 para el período siguiente.

Si se considera la cantidad de víctimas mortales en el lugar del hecho por cada 1.000.000 de habitantes, para la provincia el indicador es 67,30, y el del país es 106,80.

<b>VICTIMAS FATALES EN EL LUGAR DEL HECHO 2007</b>			
	<b>Población (INDEC)</b>	<b>Víctimas Mortales 2007</b>	<b>Indicador Víctimas Mortales c/millón Habitantes (Anual)</b>
<b>Provincia de Buenos Aires</b>	<b>14.917.940</b>	<b>1.004</b>	<b>67,30</b>

<b>Total República Argentina</b>	<b>39.356.683</b>	<b>4096</b>	<b>106,80</b>
----------------------------------	-------------------	-------------	---------------

Fuente: Elaboración propia - Estadística Siniestral Vial - ReNAT  
Ministerio de Justicia, Seguridad y Derechos Humanos

Según los datos del INDEC, la población de la provincia representa el 37,90% del total del país, y las víctimas mortales representan el 24,51%, datos que ubican a la provincia con un mayor nivel de inseguridad vial en relación al total de habitantes.

Con respecto al total de víctimas mortales por año en el lugar del hecho, cada 100.000 vehículos registrados en la Dirección Nacional del Registro Provincial Automotor, para la provincia de Buenos Aires el indicador es 21,35, contra el 33,66 que es el indicador para el total país.

<b>VICTIMAS FATALES EN EL LUGAR DEL HECHO DEL TRANSITO 2007</b>					
	<b>Víctimas Mortales 2007</b>	<b>Parque Automotor Registrado (DNRPA)</b>	<b>Indicador Víctimas Mortales c/100.000 Vehículos registrados (Anual)</b>	<b>Parque Automotor Circulante (DNRPA)</b>	<b>Indicador Víctimas Mortales c/100.000 Vehículos circulantes (Anual)</b>
<b>Provincia de Buenos Aires</b>	<b>1004</b>	<b>4.701.020</b>	<b>21,35</b>	<b>3.055.663</b>	<b>32,86</b>
<b>Total República Argentina</b>	<b>4096</b>	<b>12.399.887</b>	<b>33,66</b>	<b>7.995.043</b>	<b>52,21</b>

Fuente: Elaboración propia - Estadística Oficial Siniestral Vial- ReNAT  
Ministerio de Justicia, Seguridad y Derechos Humanos

Si se toma como valor los vehículos circulantes, según los datos del citado registro, los indicadores suben a 32,86 y 52,21, para la provincia y el país respectivamente.

El parque automotor registrado, según los datos del Registro Nacional de Propiedad del Automotor significa el 37,91% del parque automotor nacional, y en cambio si se toma el parque automotor circulante representa el 38,22% del total.

Al momento de la presentación del presente informe, no se cuenta con los datos actualizados para el partido de Suipacha. Según los datos recabados hasta el momento en el municipio, contaba en 1997 con 2561 vehículos patentados, del los cuales 1508 eran autos, 910 camiones y camionetas, 121 acoplados y similares, 9 ómnibus y 13 vehículos de otro tipo. El índice de motorización en 1997 era de 18 autos cada 100 habitantes, inferior al de la provincia, de 21,2 autos cada 100 habitantes.

## **2.1.2 OBRAS EN PROYECTO O EN EJECUCION**

(componente 4 actividad 27)

En la dinámica de la región que involucra al municipio de Suipacha, se reconoce como inversión estratégica el proyecto que surge de una iniciativa privada para, la construcción, el mantenimiento, la administración y la explotación en concesión, de un tramo de la actual ruta nacional N°5 comprendido entre las ciudades de Luján y Carlos Casares de la Provincia de Buenos Aires.

Esta obra permitiría descongestionar uno de los corredores de mayor intensidad de flujos de cargas y pasajeros del área metropolitana, dado que el tránsito de la mencionada ruta es alto, debido a que cruza casi toda la provincia, conectándola con la provincia de La Pampa. Serán beneficiarios directos los 245.662 pobladores localizados en el entorno inmediato de los Partidos de Mercedes, Suipacha, Chivilcoy, Alberti, Bragado, 9 de Julio y Carlos Casares.

Se prevee además alentar mayores movimientos en los corredores que se conectan con éste, favoreciendo un sistema policéntrico de núcleos urbanos intermedios, que deberían jugar un rol equilibrador del proceso de expansión difusa de la RMBA por su cercanía a la ruta provincial N°7 adquiriendo seguramente mayor relevancia en el futuro, situación que se deberá complementar con políticas integrales de fortalecimiento que repercutirán en una mayor densificación espacial y demandarán acciones preventivas sobre su interfase rural, preservando tanto su entorno paisajístico como la calidad ambiental urbana.

La modalidad será por una concesión de 30 años de duración, sin ninguna subvención por parte del Estado. Las obras previstas son: mantenimiento de la Autopista Luján – Mercedes (30km), construcción de autovía entre Mercedes y Bragado (110 km.) y construcción de banquetas pavimentadas Bragado –Carlos Casares (100 km.). Los trabajos involucrados se ejecutarán en etapas, divididos en 9 secciones: Mercedes-Suipacha; Suipacha-Chivilcoy; Chivilcoy-Intersección Ruta Provincial N° 51; Ruta Provincial N° 46 – Bragado; zona suburbana de Bragado entre Km. 208 y Km.211; 9 de julio entre Km. 211 y Km. 260; zona suburbana de 9de julio entre Km. 260 y Km. 267,30 (Ruta Provincial N° 65; Km. 267,30 – Km. 312 (Acceso a Carlos Casares); y Km. 312 – Km. 316,60 zona urbana de Carlos Casares.

Esta buena conectividad se ve beneficiada por la corta distancia a los grandes centros urbanos productivos: a 300 Km. del Gran Rosario, a 200 km. del Gran La Plata y a 130 km. del Conurbano y la Capital Federal.

DISTRITO	LIMITES DEL TRAMO	TMDA	OBSERVACIONES
Buenos Aires	INT.R.N.7 (LUJAN) - INT.R.P.41	11543	Estación Permanente
Buenos Aires	INT.R.P.41 - ACC.A SUIPACHA (D)	7350	Cobertura
Buenos Aires	ACC.A SUIPACHA (D) - INT.R.P.30 (D) (CHIVILCOY)	6650	Cobertura
Buenos Aires	INT.R.P.30 (D) (CHIVILCOY) - B/N R.P.51	6550	Cobertura
Buenos Aires	B/N R.P.51 - B/N R.P.46	5450	Cobertura
Buenos Aires	B/N R.P.46 - ACC.A 9 DE JULIO (D)	4267	Estación Permanente

Analizando el Tránsito Medio Diario Anual –TMDA- en la ruta nacional N°5 según datos del año 2007 de la Dirección Nacional de Vialidad, para el tramo comprendido entre la intersección de la Ruta Provincial N° 41 y el acceso a Suipacha, de aprox. 30 km. de longitud, registraba un Tránsito Medio Diario Anual (TMDA) de 7350 vehículos. Mientras que en el tramo comprendido entre el acceso a Suipacha y la intersección de la Ruta Provincial N° 30 (Chivilcoy), de aprox. 33 km. de longitud, alcanza un TMDA de 6650 vehículos.

En los datos de la Dirección de Vialidad, se detallan para las estaciones permanentes de medición la serie histórica desde el año 2000 al 2007, y la clasificación del año 2007 según el tipo de vehículos.

Para la Estación de Luján, se destaca en la variación interanual un decrecimiento del Tránsito Medio Diario Anual entre el año 2000 y 2002. Entre el 2000 y el 2001 se redujo un 5%, y del 2001 al 2002 nuevamente se redujo un 5%. A partir del 2003, se observa un crecimiento, entre el 2002 y el 2003 aumentó un 6%, entre 2003 y 2004 un 6.5%, del

2004 al 2005 un 9%, del 2005 al 2006 un 6.8% y del 2006 al 2007 un 8.8%. Si se toma la variación del período 2000 – 2007, a pesar del decrecimiento mencionado, fue un aumento del total de vehículos del 31.3%.

#### INFORMACION ADICIONAL DE LA ESTACIÓN PERMANENTE LUJAN

##### Serie Histórica

Año	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
TMDA	8792	8437	8041	8549	9107	9928	10603	11534

##### Clasificación

Año	Autos y cam.	S/A	Bus-C/A-Semi
2007	79.7	6.2	14.1

Para la Estación de 9 de Julio, se reconoce en la variación interanual un decrecimiento del Tránsito Medio Diario Anual entre el año 2000 y 2002, tal como ocurría en las mediciones anteriores. Entre el 2000 y el 2001 se redujo un 2.2%, y del 2001 al 2002 nuevamente se redujo un 11%. A partir del 2003, se observa un crecimiento, entre el 2002 y el 2003 aumentó un 7.6%, entre 2003 y 2004 un 15.7%, del 2004 al 2005 un 3.1%, del 2005 al 2006 un 2.8% y del 2006 al 2007 un 4.7%. Si se toma la variación del período 2000 – 2007, a pesar del decrecimiento mencionado, fue un aumento del total de vehículos del 20.6%%.

#### INFORMACION ADICIONAL DE LA ESTACIÓN PERMANENTE 9 DE JULIO

##### Serie Histórica

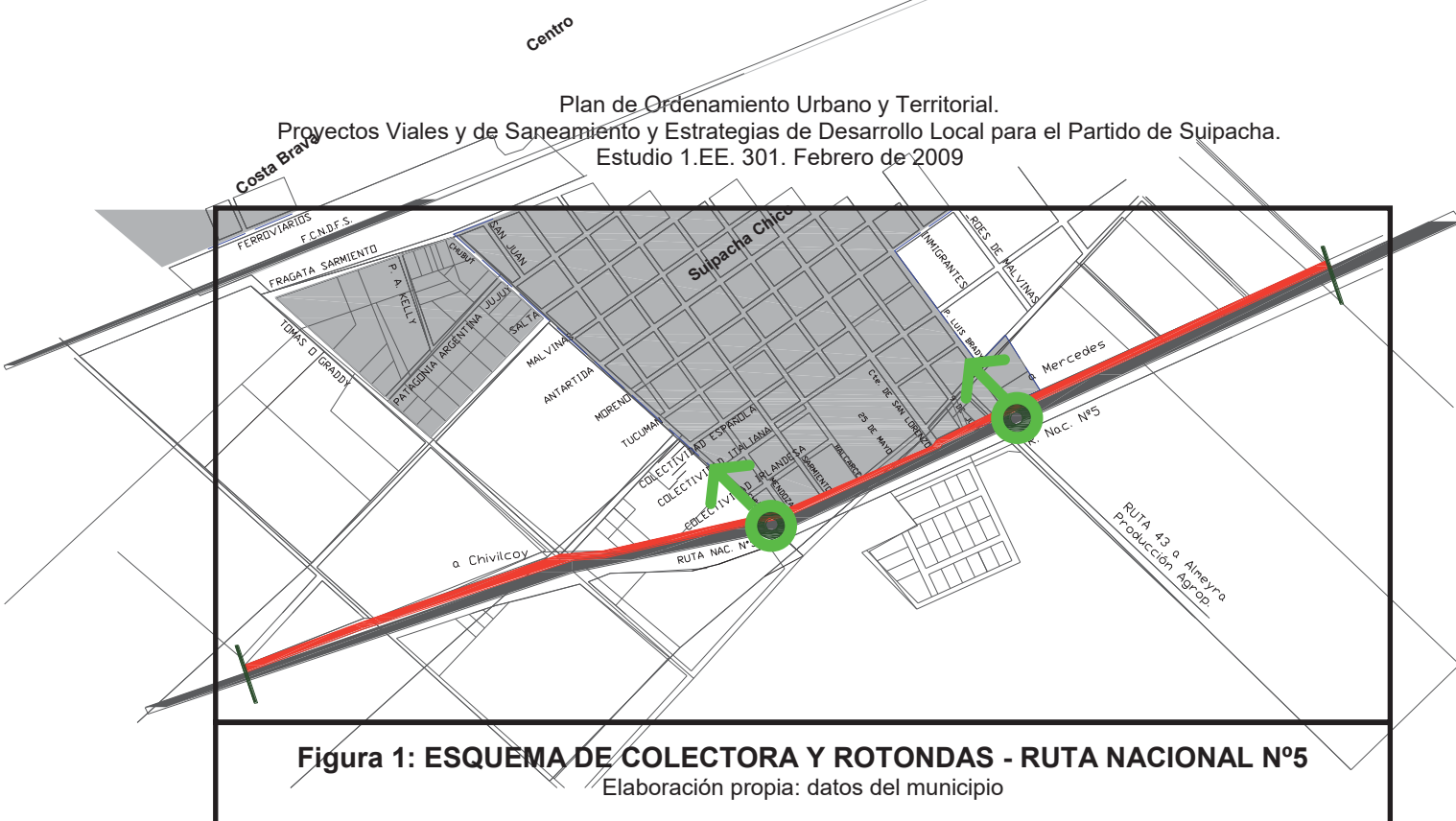
Año	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
TMDA	3536	3460	3080	3316	3839	3960	4072	4267

##### Clasificación

Año	Autos y cam.	Bus	S/A	C/A	Semi
2007	62.2	4.9	7.1	11.5	14.3

Ya se ha firmado el Convenio de Préstamo del Programa de Gestión de Activos Viales Nacionales<sup>95</sup> que será ejecutado por la Dirección Nacional de Vialidad. Según los datos del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, mediante este Programa se llevarán a cabo obras de Recuperación y Mantenimiento de rutas nacionales, mallas crema del modelo deseado del Plan Estratégico Territorial, donde se encuentra incluida la ruta nacional N°5, construcción y reparación de puentes, como así también obras de seguridad vial en puntos de alta siniestralidad y acciones de renovación institucional.

95 Programa de Gestión de Activos Viales - Fase II (Préstamo BIRF 7473-AR) entre la Nación Argentina y el Banco Mundial (BIRF) por un monto de \$ 1240 Millones



Según los datos relevados en el Municipio, la obra de la ruta nacional n° 5, preve una colectoras en la zona del área urbana de la ciudad de Suipacha, del lado norte de la misma. O sea que tendrá colectoras desde la altura de la calle N° 34 hasta el extremo posterior del predio de la Sociedad Rural.

Además se contemplan dos rotondas para organizar los accesos a la ciudad, una en el cruce con la calle Chubut y otra en el cruce con la ruta provincial n° 43.

## 2.2. SISTEMA CIRCULATORIO DE LA CIUDAD CABECERA

El crecimiento de la ciudad requiere de una red vial adecuadamente jerarquizada, legible y que canalice la demanda actual y futura del tránsito.



Accesos por Avenida Combate de San Lorenzo y Padre Luis Brady

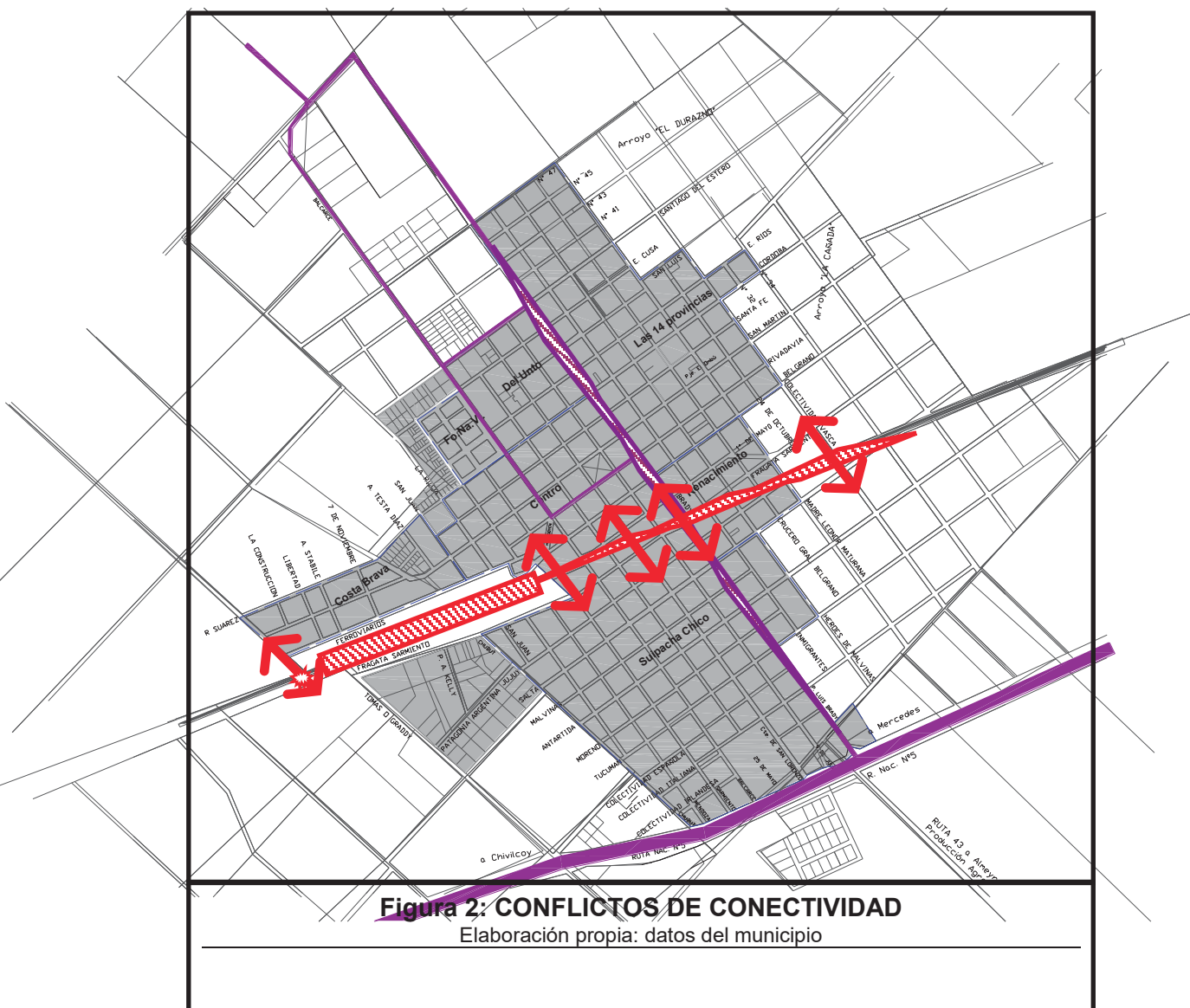
El sistema circulatorio de la ciudad de Suipacha, se encuentra estructurado en torno a las rutas sobre las que se encuentra ubicado: ruta nacional N° 5 y ruta provincial N° 43, que se cruzan perpendiculares entre si. La primera configura un límite virtual del área urbana, desbordada hacia el sur únicamente por sectores industriales. A partir de esta arteria tangencial al área residencial, se generan los dos accesos a la ciudad: uno por la Avenida Padre Luis Brady y el otro por la Avenida Combate de San Lorenzo.

La ruta provincial N° 48 atraviesa la ciudad, denominándose dentro del área urbana como Avenida Padre Luis Brady en el trayecto desde el cruce con la ruta nacional N° 5 hasta el final del área urbana, donde se convierte en la red vial de conexión con la localidad de



Rivas. Constituye un borde para la consolidación del sector residencial central, y ha generado a lo largo de su desarrollo usos por parte de emprendimientos industriales que se benefician por su salida a la ruta nacional hacia el sur y la localidad de Rivas hacia el norte. Consecuentemente con lo antes descrito, dicha arteria absorbe un importante movimiento vehicular vinculado al transporte de cargas utilizado por los establecimientos industriales y de servicios.

Al interior del casco histórico, en correspondencia con el trazado en damero se reconoce un circuito circulatorio central, que favorece la vinculación norte - sur de la ciudad a través de la Calle Rivadavia, entre Padre Brady y Balcarce y Calle Balcarce desde Rivadavia hacia el encuentro con la ruta provincial N° 48 al norte.



El reciente fenómeno de expansión urbana hacia el noroeste, con una consolidación dispersa, está significando conflictos de conectividad, de sectores que quedan aislados entre sí, y desconectados del principal centro administrativo de la ciudad.

Deben sumarse para este sector en crecimiento, los conflictos que generan la ubicación del predio de la estación de ferrocarril adyacente al área central, dificulta por sus dimensiones la vinculación norte sur.



### **2.2.1 SERVICIOS DE TRANSPORTE**

#### **- Automotor de Pasajeros**

El servicio está organizado con habilitaciones dependientes de la administración nacional y provincial. Por la escala de la localidad de Suipacha, su densidad de población y por consecuencia el volumen de tráfico y las cortas distancias a recorrer por sus habitantes entre residencia y trabajo o residencia y esparcimiento, carece de transporte público automotor local de pasajeros.

Por la ruta nacional N° 5 el tránsito de Transporte público de pasajeros, hacia Capital Federal y hacia La Pampa es muy fluido, a pesar de ello el servicio de micros del que se dispone es muy escaso. Se detienen Chevalier y Pullman Gral. Belgrano con un contacto previo con las terminales de las ciudades vecinas de Mercedes y/o Chivilcoy de acuerdo hacia el destino que se requiera.

En el ámbito de transporte con habilitación provincial se cuenta con el servicio de la Empresa Transportes Automotores La Plata que presta sus servicios entre La Plata, Junín y sus Intermedias, ofreciendo viajes diarios que ingresan a la ciudad de Suipacha y otros que paran en el acceso a la ciudad, sobre la ruta.

También se cuenta con servicios locales entre las ciudades de Mercedes, Suipacha, Chivilcoy y Alberti.

#### **-Taxis y Remises**

El servicio de taxis y remises es privado en su totalidad. Cuenta con cuatro empresas habilitadas de taxis<sup>96</sup> y dos empresas habilitadas de remises<sup>97</sup>. Es el medio por el que se resuelve la movilidad de la población a nivel local, o internamente en la ciudad, cubriendo viajes ocasionales, salud, visitas, recreación, entre otros, de manera que establecer las características de los mismos resulta prácticamente inabordable sin una encuesta de origen y destino.

### **2.2.2 SISTEMA DE CARGAS**

Una gran cantidad de vehículos de carga utilizan una avenida de la ciudad de Suipacha como vía de paso hacia la ruta nacional N°5 al sur o hacia la ruta provincial N°51 al norte.

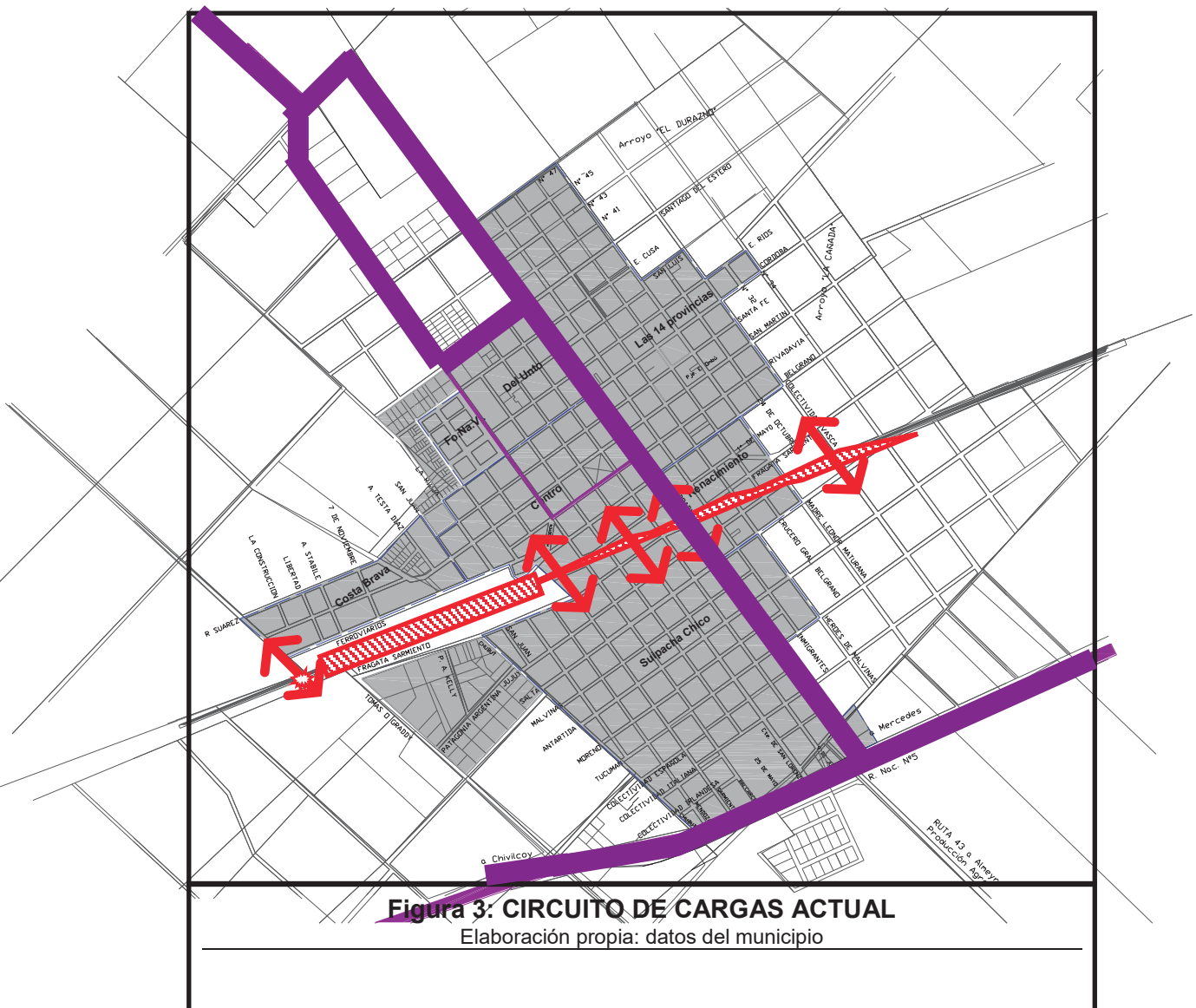
En la actualidad, el tránsito de cargas debe cruzar el partido en sentido longitudinal para abastecer el sector industrial de Lácteos Conosur, el frigorífico municipal, y los emprendimientos en el área, al norte de la ciudad, por dentro la Avenida Padre Luis Brady. En amplios sectores internos a la misma, esta arteria es el único medio pavimentado para vincular los barrios con el área central. Por la superposición de medios de transporte, se genera una barrera funcional, situación que podría revertirse con el ordenamiento del movimiento del tránsito de carga.

Una idea presente en municipio es la de generar la derivación de este tipo de transporte por un Circunvalación Vial, que permitirá que el tránsito pesado borde la ciudad sin afectar el funcionamiento de la misma. (Ver Figura 10: Propuestas detectadas. Pág. 38)

---

<sup>96</sup> Taxi Mila; Tu Taxi; Taxi San Lorenzo y Taxi "Armonía".

<sup>97</sup> Remisses Parisi y Remisses "25 de Mayo"



### 2.2.3. INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA

La Estación Suipacha - ex ferrocarril Sarmiento esta ubicada en la provincia de Buenos Aires. El servicio cuenta en la actualidad con una formación que brinda un servicio por día (vincula La Pampa, TOAY con Capital Federal, ONCE). La Estación Rivas - ex ferrocarril San Martín esta ubicada en la provincia de Buenos Aires y su recorrido es Retiro – Junín.

Llegan al partido de Suipacha un servicio diario a cargo de la Empresa Ferrobaires (ex Ferrocarril Sarmiento), mediante los Ramales Once - Bragado (Estación Suipacha) y otro mediante el ramal Retiro - Junín / Alberti a la Estación Rivas.

En general este medio de transporte no escapa al estado general del sistema ferroviario a nivel nacional, presenta una situación de deterioro paulatino desde hace muchos años.

La calidad de los escasos servicios de pasajeros que se presta es mala, no apareciendo como una alternativa confiable en el mercado de transporte.



Estación Suipacha

Por el desarrollo interno a la trama de la ciudad en su área central, el ferrocarril genera una barrera urbana por el tendido de las vías y por la ubicación del predio de la Estación Suipacha de grandes dimensiones y abandonado. En el trazado de las vías por el área urbana, posee cinco paso a nivel, tres en el área central, uno en la calle colectividad vasca, y el último en Tomas Graddy. Este último paso a nivel mencionado esta cerrado con una tranquera por disposición de la empresa concesionaria, generando una barrera física y funcional, porque si bien pasan pocas formaciones del Ferrocarril por día, esta activo. En la Figura 2, CONFLICTOS DE CONECTIVIDAD se espacializa esta problemática en la ciudad. En relación al servicio de transporte de carga, el mismo se presta a través del Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico (Empresa BAP).

### **3. FORMULACIÓN DE PROGRAMAS PRIORITARIOS Y PROYECTOS PARTICULARES.**

Para la posterior elaboración del PROYECTO DE ESTRUCTURACIÓN VIAL DEL PARTIDO DE SUIPACHA Y SU CIUDAD CABECERA, se trabajó en la detección de los principales conflictos y las potencialidades del Partido, y de la ciudad de Suipacha presentados en una matriz FODA, con la elaboración posterior de los Lineamientos Estratégicos, con sus programas y proyectos.

#### **3.1 SINTETIZAR PROBLEMAS Y POTENCIALIDADES (*componente 2, actividad 15*).**

##### **3.1.1. PROBLEMAS:**

- El escaso asociativismo regional con los distritos vecinos (Mercedes, Chivilcoy, Navarro, San Andrés de Giles).
- La falta de un ordenamiento urbano que contemple la zonificación de las distintas actividades y los usos de suelo, provoca consecuentemente conflictos en el sistema de movimientos.
- La peligrosidad del acceso a la ciudad, teniendo en cuenta la necesidad de disminución de la marcha en ruta para acceso al casco urbano de Suipacha.
- La continuación de la falta de políticas y financiamiento para la realización de obras publicas.
- La falta de una infraestructura adecuada para la circulación de transporte pesado, que posibilite acceder a la Ruta Nacional 5 desde el sector norte del partido, sin la necesidad de atravesar la planta urbana por el centro. Desorden en el tránsito de vehículos de distinto porte.
- La barrera urbana generada por las vías del ferrocarril que desconecta a distintos sectores de la ciudad e impide la integración espacial de la ciudad cabecera.
- Los grandes anegamientos de los caminos en épocas de lluvias que interrumpen las vías de comunicación.
- La falta de planificación de obras como: escurrimientos hídricos superficiales, desagües pluviales, zanjeo para el escurrimiento natural, canales aliviadores, conservación del asfalto en algunos barrios, mantenimiento.
- La falta de equipamiento e infraestructura, por ejemplo: emplazamiento definitivo de la Terminal de ómnibus, necesidad de playa o playas de estacionamiento y lavado de camiones, refugios para peatones en ruta.
- Los problemas en el sistema de movimientos, sobre todo en la zona céntrica. Generado por: desorden en la circulación del tránsito vehicular, los escasos pasos a nivel por las vías del FFCC, la falta de educación vial, el flujo y estacionamientos del transporte pesado, que consecuentemente influye en el deterioro de las calles de acceso y barriales.
- La falta de conexión interna, entre los Barrios FO.NA.VI y del Unto con el barrio Costa Brava y entre los nuevos crecimientos del noroeste y el resto de la ciudad.
- La falta de reglamentación que ordene la circulación y el estacionamiento de todos los modos de transporte, en particular el transporte pesado en los barrios Del Unto, FO.NA.VI. y Suipacha Chico.
- La falta de conectividad entre los barrios y de estos con la Ruta N° 5.
- La falta de pavimentos en algunas calles y de evaluación de alternativas de financiamiento de esta obra de infraestructura en los barrios.

##### **3.1.2. POTENCIALIDADES**

- La localización geográfica cercana a los grandes centros de consumo (Capital Federal, Conurbano Bonaerense) y vinculada a través con una importante infraestructura de comunicación, y el potencial incremento de relaciones con los distritos vecinos (Mercedes, Chivilcoy, Navarro, San Andrés de Giles, etc).
- Posibilidad de plantear una Avenida de circunvalación, desde ruta nacional n°5 por Tomas Graddy rodeando la ciudad por detrás del cementerio municipal y regresando a la

ruta nacional n° 5 por la calle n° 34. En la zona norte, de no existir una obra de mayor envergadura, se haría el recorte por la calle n° 47, Madre Maturana y Santiago del Estero.

- Voluntad desde el Municipio de incorporar una solicitud para que contemplen la problemática de la inundación, en el proyecto de la ruta nacional n°5.
- La fácil accesibilidad del trazado urbano.
- Fuerte compromiso de las cooperativas COESA, Agua Potable, COSASU y Centro Económico para incentivar y participar en alternativas de desarrollo para Suipacha.
- Fuentes lazos sociales, creados a partir del desarrollo cooperativista de servicios públicos, con incorporación de tecnología y alto gerenciamiento, que permite el desarrollo constante de la calidad de los servicios.
- El potencial local para realizar actividades que tiendan a la atracción de visitantes a la ciudad y al área rural.
- La escala poblacional que resulta manejable, espacio suficiente y sitios adecuados para la gestión del territorio.

### 3.1.3. PRIMERAS IDEAS FUERZA

- Se propone atender al sistema de movimiento del partido, mejorando la calidad de vida urbana, la accesibilidad a la ciudad, su conectividad interior y la relación de la misma con la región, contemplando las prioridades en función de los beneficios sociales que generen.
- En relación al ordenamiento del tránsito, sería necesario dotar al casco urbano de Suipacha de una avenida de circunvalación, que actúe como límite para la ciudad y permita la circulación de Tránsito pesado sin la necesidad de atravesar la ciudad, por sus calles centrales.
- Sectorizar espacialmente las posibilidades de circulación de las formas de transporte (vehicular, transporte de cargas, rodados pequeños) evitando la superposición del tránsito pasante a partir de la articulación de las rutas que atraviesan a la ciudad
- Establecer un marco regulatorio para el control del Tránsito.
- Formular un Plan de Ordenamiento del Tránsito de Suipacha: reorganizar y propiciar la accesibilidad interna y externa y facilitando la movilidad de la población, los bienes y servicios, y favoreciendo la vertebración del territorio tanto internamente como externamente.
- Disponer de un solo acceso a Suipacha desde la Ruta N°5 , reflexionando que en la eventualidad de materializarse la Autovía, se deberá construir una calle colectora. Se evaluará la adecuada articulación de los sistemas de circulación primaria (Rutas) con el sistema secundario (Accesos, Circunvalación, y calles principales).
- Acordar la localización adecuada para el emplazamiento de una Terminal de ómnibus de larga distancia, que deberá estar en la cercanía de la Ruta Nacional N°5.
- Gestionar la apertura de los pasos a nivel de las calles 25 de Mayo y Balcarce para evitar la barrera urbana generada por las vías del ferrocarril, que desconecta a distintos sectores de la ciudad.
- Definir la localización de los sitios para la instalación de playas de estacionamiento y lavado de camiones. Gestionar la provisión de la infraestructura adecuada para el estacionamiento y maniobras de camiones y de la maquinaria agrícola en el espacio destinado a tal fin.
- Programar las obras necesarias para atender la problemática de desagües, el control escurrimientos hídricos superficiales, la eficacia de los desagües pluviales, el zanjeo para el escurrimiento natural, y la construcción de canales aliviadores.
- Conservar el asfalto en algunos barrios, y gestionar el mejoramiento progresivo de las calles de tierra o en mal estado.



### **3.2 CONSTRUCCION DE LA MATRIZ FODA (componente 2, actividad 15).**

#### **3.2.1. FORTALEZAS**

- Posibilidad y voluntad desde la gestión Municipal de plantear una Avenida de circunvalación en la ciudad cabecera.
- Fuerte compromiso de las asociaciones intermedias para incentivar y participar en alternativas de desarrollo para Suipacha.
- Fuentes lazos sociales, creados a partir del desarrollo cooperativista de servicios públicos, con incorporación de tecnología y alto gerenciamiento, que permite el desarrollo constante de la calidad de los servicios.
- Fuerte potencial para el desarrollo de explotaciones turísticas que dinamicen la actividad generando la atracción de visitantes a la ciudad y al área rural.
- Fácil accesibilidad del trazado urbano.
- La escala poblacional que resulta manejable, espacio suficiente y sitios adecuados para la gestión del territorio.

#### **3.2.2. OPORTUNIDADES**

- Estratégica localización geográfica aledaña a los grandes centros de consumo (Capital Federal, Conurbano Bonaerense), vinculada a través de una importante infraestructura de comunicación, con el potencial incremento de relaciones con los distritos vecinos (Mercedes, Chivilcoy, Navarro, San Andrés de Giles, etc).
- Gestión Municipal dinámica y activa.

#### **3.2.3. DEBILIDADES**

- Falta de un ordenamiento urbano que contemple la zonificación de las distintas actividades y los usos de suelo, provocando conflictos en el sistema de movimientos.
- Peligrosidad del acceso a la ciudad desde la ruta n 5
- Falta de políticas y financiamiento para la realización de obras públicas.
- Falta de ordenamiento del sistema de transporte de cargas, que ordene el tránsito de vehículos de distinto porte y posibilite acceder desde y a la Ruta Nacional 5 desde el sector norte del partido, sin necesidad de atravesar la planta urbana por el centro.
- Desconexión urbana por la barrera urbana generada por las vías del ferrocarril entre distintos sectores de la ciudad, que impide la integración espacial de la ciudad cabecera.
- Interrupción de vías de comunicación por anegamientos de los caminos en épocas de lluvias.
- Falta de planificación de obras estructurales como: escurrimientos hídricos superficiales, desagües pluviales, zanjeo para el escurrimiento natural, canales aliviadores, conservación del asfalto en algunos barrios, mantenimiento.
- Falta de emplazamiento definitivo de la Terminal de ómnibus
- Falta de equipamiento, playas de estacionamiento y lavado de camiones y refugios para peatones en ruta.
- Problemáticas en el sistema de movimiento, por desorden en la circulación del tránsito vehicular, escasos pasos a nivel por las vías del FFCC, falta de educación vial, permanente flujo y estacionamiento del transporte de cargas, que influyen en el deterioro de las calles de acceso y barriales.
- Falta de conexión interna, entre los Barrios FO.NA.VI y del Unto con el barrio Costa Brava y entre los nuevos crecimientos del noroeste y el resto de la ciudad; y de estos con la Ruta N° 5.
- Falta de reglamentación que ordene la circulación y el estacionamiento de todos los modos de transporte.
- Falta de pavimento en algunas calles
- Falta de evaluación de alternativas de financiamiento de pavimentación para el completamiento en los barrios mas desconectados .



#### **3.2.4. AMENAZAS**

- El escaso asociativismo regional con los distritos vecinos (Mercedes, Chivilcoy, Navarro, San Andrés de Giles).
- El fuerte impacto de la conurbación requerirá de un Plan para mantener el nivel de calidad de vida y los bajos estándares de contaminación actual.

#### **3.3. ROL DE LA REGION Y PERFIL DEL MUNICIPIO**

(componente 2 actividad 16)

Suipacha, uno de los partidos que conforman el último cordón del conurbano, con una población de 8.904 habitantes<sup>98</sup>, es una ciudad que está redefiniendo su posición en la red de autopistas y en los corredores de la actividad económica de la provincia de Buenos Aires. Sufre desde hace varias décadas, y de manera creciente, problemas de tráfico y movilidad por un cúmulo de variables, que claramente se diversifican en conflictos emergentes de barreras urbanas, y de la falta de un ordenamiento urbano que contemple la zonificación de las distintas actividades y los usos de suelo, provocando deterioro del sistema de movimientos.

El perfil del municipio se ha ido diversificando desde la producción láctea, que persiste en su actividad, hacia otras variedades de producciones alimenticias, la industria metalmeccánica, y un incipiente desarrollo como destino turístico.

La formulación de este Plan de Estructuración Vial tiene como finalidad definir las grandes líneas de actuación en el sistema de transporte de la ciudad para los próximos años, dinamizando su perfil, manteniendo la calidad de vida y preservando el medioambiente.

#### **VISION**

El partido de Suipacha organizado como una unidad socio territorial estructurada y articulada eficientemente mediante un ordenamiento del sistema de transporte que promueva el progreso socioeconómico en un marco de sustentabilidad ambiental.

#### **3.3.1. FORMULACION PROGRAMAS PRIORITARIOS Y PROYECTOS PARTICULARES: ARBOL ESTRATEGICO (Producto Esperado) (ver cuadro)**

---

<sup>98</sup> Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del 2001

<b>PLAN DE MOVILIDAD DEL PARTIDO DE SUIPACHA</b>			
<b>Atender al sistema de movimiento del partido, mejorando la calidad de vida urbana, la accesibilidad a la ciudad, su conectividad interior y la relación de la misma con la región, contemplando las prioridades en función de los beneficios sociales que generen.</b>	<b>LE 1-</b> Mejora de Conectividad del Partido, Vial y Ferroviaria	<b>P1-</b> Reordenamiento de la Conectividad Vial	Proyecto de grandes obras de infraestructura Gestión para la modificación del proyecto de la autovía ruta nº 5. Proyecto de Terminal de Ómnibus.
		<b>P2-</b> Desarrollo de un sistema multimodal de transporte de carga	Proyecto de reactivación de la red ferroviaria con operación multimodal.
		<b>P3-</b> Mejora de los caminos rurales.	Proyecto de estructuración de una red principal.
			Proyecto de mantenimiento y reparación.
			Proyecto de canalización para escurrimiento de agua.
	<b>LE 2-</b> Accesibilidad interna, movilidad y redes de comunicaciones	<b>P4-</b> Ordenamiento del tránsito de carga con mejora de la seguridad.	Proyecto de Avenida de Circunvalación.
		<b>P5-</b> Conectividad vial local que ayude a mejorar la circulación vehicular.	Proyecto de localización del Transporte de Carga.
			Proyecto de red vial jerarquizada
	<b>LE 3-</b> Educación Vial permanente	<b>P6-</b> Programa de Educación Vial con la comunidad	Proyecto de inventario de puntos negros
			Proyecto de prevención de accidentes
			Proyecto de seguridad vial
	<b>LE 4-</b> Recuperación del Espacio Público y mejoramiento ambiental.	<b>P7-</b> Programa de mejora de la calidad de vida.  <b>P8-</b> Programa de racionalización del uso del vehículo particular.	Proyecto de señalética.
			Proyecto de reducción de contaminación.
	<b>LE 5-</b> Pavimentación y mejora de caminos de las localidades del partido	<b>P9-</b> Programa de mejora de conectividad	Proyecto de racionalización del uso de vehículos particulares
			Proyecto de pavimentación de vías estructurales Proyecto de mejora de caminos

### 3.3.2. OBJETIVO GENERAL

Se propone atender al sistema de movimiento del partido, mejorando la calidad de vida urbana, la accesibilidad a la ciudad, su conectividad interior y la relación de la misma con la región, contemplando las prioridades en función de los beneficios sociales que generen. Las consignas que guían este proceso son lograr una:

- Ciudad integrada
- Ciudad plural
- Ciudad diversa

### 3.3.3. LINEAS ESTRATEGICAS

Para el desarrollo del Plan, se proponen cuatro líneas estratégicas:

#### LINEA ESTRATEGICA 1

##### Mejora de Conectividad del Partido, Vial y Ferroviaria

#### OBJETIVOS PARTICULARES

*Generar el proceso de planeamiento y gestión que de respuesta al derecho a la ciudad que tienen todos sus habitantes, construyendo el concepto de la “proximidad” como un valor urbano diferencial, propiciando la accesibilidad interna y externa, facilitando la movilidad de la población, los bienes y servicios, favoreciendo la vertebración del territorio.*

#### PROGRAMAS y PROYECTOS

- P1- Reordenamiento de la Conectividad Vial
  - Proyecto de grandes obras de infraestructura  
Construcción de obras que vinculen las grandes infraestructuras de movilidad, garantizando la conectividad vial regional, con los accesos de la ciudad.
  - Gestión para la modificación del proyecto de la autovía ruta nº 5  
Gestionar ante las autoridades pertinentes la modificación del proyecto de colectora y rotondas de acceso de la autovía ruta nº 5 en el sector urbano de Suipacha, atendiendo la existencia del proyecto de circunvalación.
  - Proyecto de Terminal de Ómnibus  
Desarrollar el proyecto de localización y realización de la Terminal de Ómnibus para el partido de Suipacha, en inmediaciones de la ruta nº 5 y el acceso al área urbana.
- P2- Desarrollo de un sistema multimodal de transporte de carga
  - Proyecto de reactivación de la red ferroviaria con operación multimodal.  
Gestionar ante los organismos correspondientes la reactivación de la red ferroviaria como principal medio de transporte de carga, vinculándolo en Centros de Logística con los camiones.
- P3- Mejora de caminos rurales.
  - Proyecto de estructuración de una red principal  
Identificar y reforzar la estructura principal de los caminos rurales, tomando la estructura planteada desde la Policía local, asegurando la conectividad y mejorando la seguridad.
  - Proyecto de mantenimiento y reparación  
Realizar un plan paulatino de mejora de los caminos, con su posterior mantenimiento, garantizando equidad en la movilidad de los suipachenses.
  - Proyecto de canalización para escurrimiento de agua  
Realización de canales que encaucen el drenaje del agua de lluvia, facilitando el mantenimiento de los caminos y favoreciendo la rápida utilización por todos los medios de transporte.

- Proyecto de señalización e identificación de caminos  
Realizar de manera consensuada con los vecinos, la identificación rápida de los caminos y los habitantes del área rural.

## **LINEA ESTRATEGICA 2**

### **Accesibilidad interna, movilidad y redes de comunicaciones**

#### **OBJETIVO PARTICULAR**

*Sectorizar espacialmente las posibilidades de circulación de las diferentes formas de transporte (ferroviario, transporte de cargas, vehicular, rodados pequeños) evitando la superposición del tránsito pasante con el local, a partir de la articulación y el equilibrio del movimiento de la red ferroviaria, las rutas que atraviesan el partido, y los caminos locales.*

#### **PROGRAMAS y PROYECTOS**

- P4- Ordenamiento del tránsito de carga con mejora de la seguridad.
  - Proyecto de Avenida de Circunvalación  
Reorganizar el tránsito dotando al casco urbano de Suipacha de una avenida de circunvalación, que actúe como límite para la ciudad y permita la circulación de Tránsito pesado sin la necesidad de atravesar la ciudad, por sus calles centrales.
  - Proyecto de localización del Transporte de Cargas  
Definir sitios para la instalación de playas de estacionamiento y lavado de camiones. Gestionar la provisión de la infraestructura adecuada para el estacionamiento y maniobras de vehículos de gran porte (camiones y maquinaria agrícola) en el espacio destinado a tal fin.
- P5- Conectividad vial local que ayude a mejorar la circulación vehicular.
  - Proyecto de red vial jerarquizada  
Estructurar las calles rurales del partido y de la ciudad con un sistema de definición de conectoras principales y secundarias, a fin de equilibrar el movimiento interno.
  - Proyecto de inventario de puntos negros  
Generar un inventario de los puntos negros circulatorios, o de mayor recurrencia de accidentes, de la ciudad con el fin de priorizar la adopción de medidas correctoras.

## **LINEA ESTRATEGICA 3**

### **Educación Vial permanente**

#### **OBJETIVOS PARTICULARES**

*Generar una campaña de Educación Vial que se continúe como un Programa permanente de la Gestión, para fomentar la disuasión y la prevención como herramientas de base en el control de la disciplina circulatoria.*

#### **PROGRAMAS y PROYECTOS**

- P6- Programa de Educación Vial con la comunidad
  - Proyecto de prevención de accidentes  
Intensificar y campañas de Educación vial para hacer de la disuasión y la prevención la base de la disciplina circulatoria. Difundir medidas correctivas y preventivas para reducir el riesgo de accidentes de tránsito. Incrementar la seguridad vial, mejorando la señalización y ordenación viaria en los puntos más conflictivos, así como desarrollando campañas divulgativas de concienciación ciudadana con el objetivo de disminuir la siniestralidad por accidentes de tráfico en la ciudad, así como un mayor control de las conductas peligrosas.

- Proyecto de seguridad vial  
Campañas de concientización de mejoras necesarias en la construcción colectiva del tránsito diario, a partir de talleres, uso de medios gráficos, concursos, etc.  
Control de uso del casco en motocicletas.  
Control periódico de alcoholemia, en chóferes de transporte de carga y vehículos de transporte de pasajeros.  
Convertir al peatón en el principal protagonista de la movilidad de la ciudad.
- Proyecto de señalética  
Desarrollar la señalización necesaria para ordenar el tránsito y mejorar la seguridad.

#### **LINEA ESTRATEGICA 4**

##### **Recuperación del Espacio Público y mejoramiento ambiental**

###### **OBJETIVOS PARTICULARES**

*Aumentar la calidad del espacio público en términos de accesibilidad, permeabilidad peatonal y condiciones de confort térmico aumentando la vegetación.*

*Aumentar la atracción del espacio público potenciando la actividad económica, mejorando el paisaje urbano y las condiciones de seguridad.*

###### **PROGRAMAS y PROYECTOS**

- P7- Programa de mejora de la calidad de vida
  - Proyecto de reducción de contaminación
- P8- Programa de racionalización del uso del vehículo particular
  - Proyecto de racionalización del uso de vehículos particulares

#### **LINEA ESTRATEGICA 5**

##### **Pavimentación y mejora de caminos de las localidades del partido**

###### **OBJETIVOS PARTICULARES**

*Proveer a los habitantes de las localidades de Rivas y Ramón Báez, de la necesaria comunicación con Suipacha y el resto de la región.*

###### **PROGRAMAS y PROYECTOS**

- P9- Programa de mejora de conectividad
  - Proyecto de pavimentación de vías estructurales  
Se propone pavimentar las vías que se consideran estructurales para conectar la localidad de Rivas
  - Proyecto de mejora de caminos  
Generar un plan permanente de mejora de caminos de tierra del área urbana

#### **4. PROYECTO ESPECÍFICO: ESTRUCTURACIÓN VIAL DE SUIPACHA**

**(Producto Esperado)**

##### **DESARROLLO DE LA LINEA ESTRATEGICA 2:**

##### **ACCESIBILIDAD INTERNA, MOVILIDAD Y REDES DE COMUNICACIONES**

###### **OBJETIVO PARTICULAR**

*Sectorizar espacialmente las posibilidades de circulación de las diferentes formas de transporte (ferroviario, transporte de cargas, vehicular, rodados pequeños) evitando la superposición del tránsito pasante con el local, a partir de la articulación y el equilibrio del movimiento de la red ferroviaria, las rutas que atraviesan el partido, y los caminos locales.*

#### **4.1. PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DEL TRÁNSITO DE CARGA CON MEJORA DE LA SEGURIDAD**

##### **4.1.1. PROYECTO DE AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN**

###### **-Objetivo:**

Reorganizar el tránsito dotando al casco urbano de Suipacha de una avenida de circunvalación, que actúe como límite para la ciudad y permita la circulación de Tránsito pesado sin la necesidad de atravesar la ciudad, por sus calles centrales.

###### **-Descripción:**

La medida se centra en la realización de la infraestructura para circunvalar la ciudad cabecera del partido, favoreciendo la vinculación del territorio en el sentido norte-sur, y promoviendo el reequilibrio de la red urbana de la ciudad.

Se plantea conectar la Avenida propuesta, con la ruta nº 5, a partir de tres rotondas, en la Av. Tomás O. Graddy, en la Av. Padre Luis Brady, y en la Calle 34.

###### **-Perjuicios posibles de no implementarse la medida:**

Circulación de tránsito de carga que se dirige a la zona industrial del norte del partido y al Matadero Municipal, por la Avenida Padre Brady atravesando el área urbana, generando molestias a las actividades urbanas y aumentando el riesgo de accidentes.

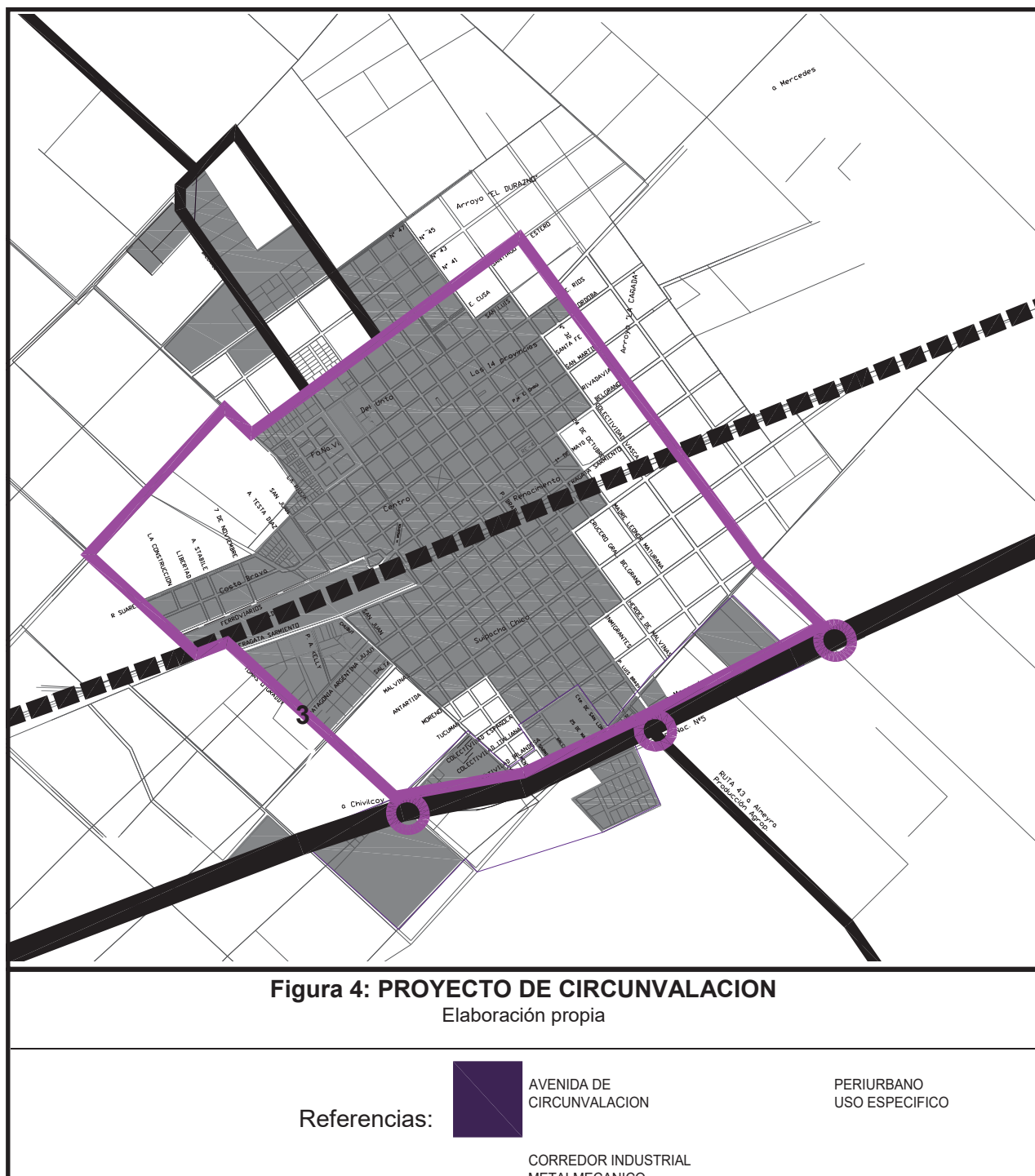
###### **-Acciones específicas:**

La propuesta de circunvalar sería desde la rotonda por Av Tomás Graddy bordeando el vacío del ferrocarril, pasando la calle R. Suárez, hacia el norte hasta la próxima calle planetada desde la subdivisión catastral. Luego por Santiago del Estero, hasta la Calle 34, y por ésta hasta la rotonda de la ruta nº5.

###### **-Actores más involucrados:**

Dirección Provincial de Vialidad  
MOSP de la provincia de Buenos Aires  
Ente de gestión de la Autovía ruta N°5  
Comunidad  
Instituciones intermedias  
Municipalidad de Suipacha





La propuesta de la circunvalación haría necesario incorporar al proyecto de la Autopista una modificación en cuanto a la cantidad y localización de las rotondas de acceso a la Avenida de Circunvalación como derivación del transporte de cargas y el tránsito pasante, y una como acceso principal al área urbana y al Parque Industrial.



#### 4.1.2 .PROYECTO DE LOCALIZACIÓN DEL TRANSPORTE DE CARGA

-Objetivo:

Definir sitios para la instalación de playas de estacionamiento y lavado de camiones. Gestionar la provisión de la infraestructura adecuada para el estacionamiento y maniobras de camiones y de la maquinaria agrícola en el espacio destinado a tal fin.

-Descripción:

Se pretende un manejo coherente de la dinámica del sistema de comunicación, promoviendo valor añadido a las comunicaciones y la logística con la finalidad de encontrar soluciones concertadas a la problemática del tiempo de espera del transporte de cargas.

-Perjuicios posibles de no implementarse la medida:

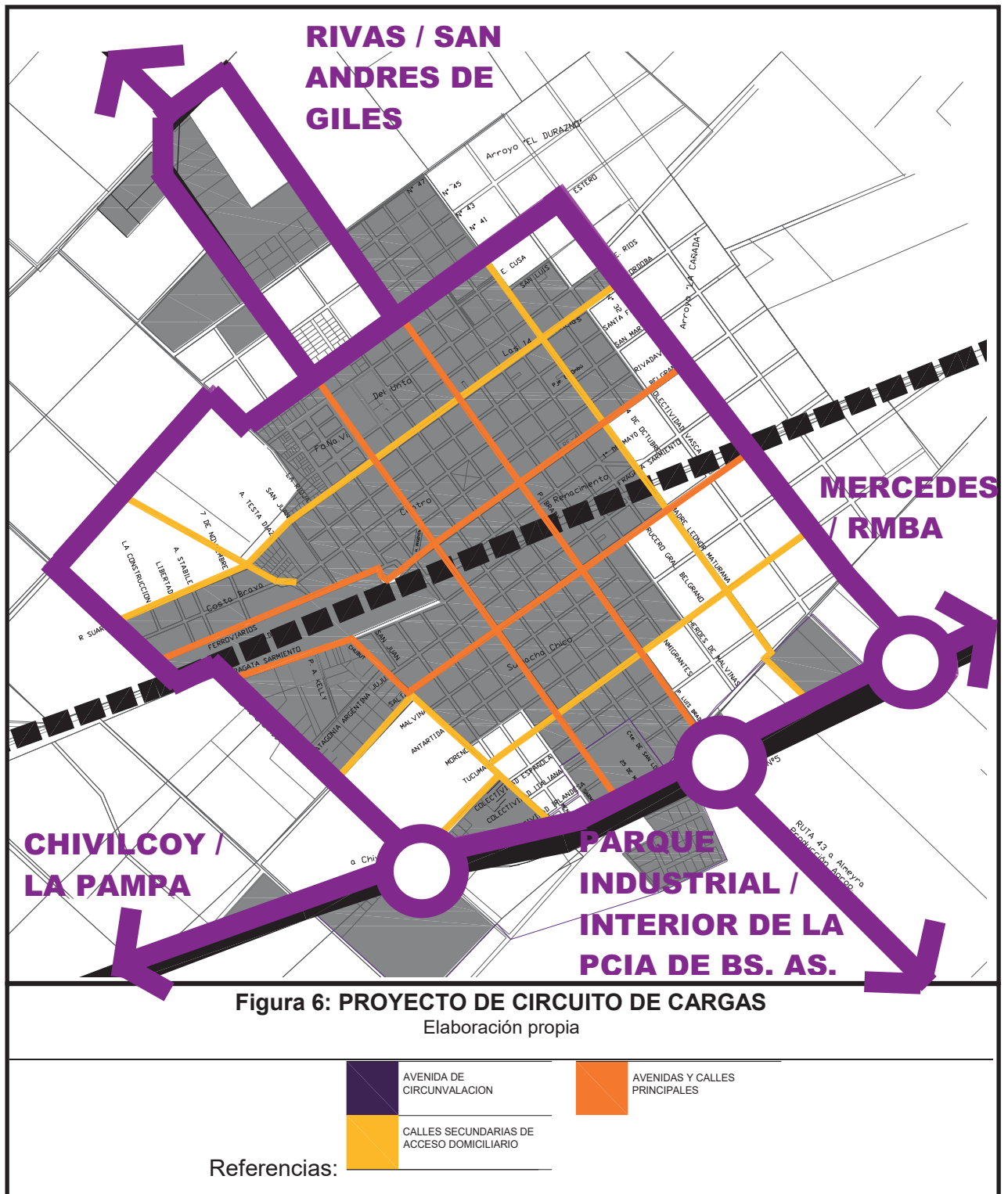
Movimiento desarticulado y estacionamiento inapropiado de los transportistas de cargas.

-Acciones específicas:

Localizar sitios donde fomentar emprendimientos de infraestructura adecuada para el estacionamiento y las maniobras de camiones y maquinaria agrícola.

-Actores más involucrados:

Dirección Provincial de Vialidad  
MOSP de la provincia de Buenos Aires  
Cerealeras  
Transportistas  
Comunidad  
Instituciones intermedias.  
Municipalidad de Suipacha



#### 4.2. PROGRAMA DE CONECTIVIDAD VIAL LOCAL QUE AYUDE A MEJORAR LA CIRCULACIÓN VEHICULAR

##### 4.2.1. PROYECTO DE RED VIAL JERARQUIZADA

###### -Objetivo:

Optimizar la conectividad del partido y de la ciudad cabecera, estableciendo circuitos prioritarios, resolviendo nudos conflictivos para el tránsito en función de las actividades específicas (transporte pesado, recolección de residuos, tránsito

particular, caminos rurales), estableciendo los sistemas de transporte más adecuados en cada caso.

**-Descripción:**

La adecuada accesibilidad regional, así como la existencia de un sistema de penetraciones y derivaciones internas que optimicen los flujos vehiculares, permitirá mejorar y potenciar el funcionamiento de los distintos componentes del sistema urbano.

En la jerarquización de la red conectora del partido, se propone resolver una trama que vincule por cuadrantes los sectores mas alejados de las rutas pavimentadas, a fin de generar la rápida vinculación.

En la jerarquización de la red conectora de la ciudad cabecera, se plantea la resolución funcional de la trama circulatoria, readecuando los circuitos existentes a fin de optimizar la fluidez del tránsito vehicular y peatonal, vinculando los hitos, atractivos y circuitos urbanos eliminando las barreras urbanas existentes.

**-Perjuicios posibles de no implementarse la medida:**

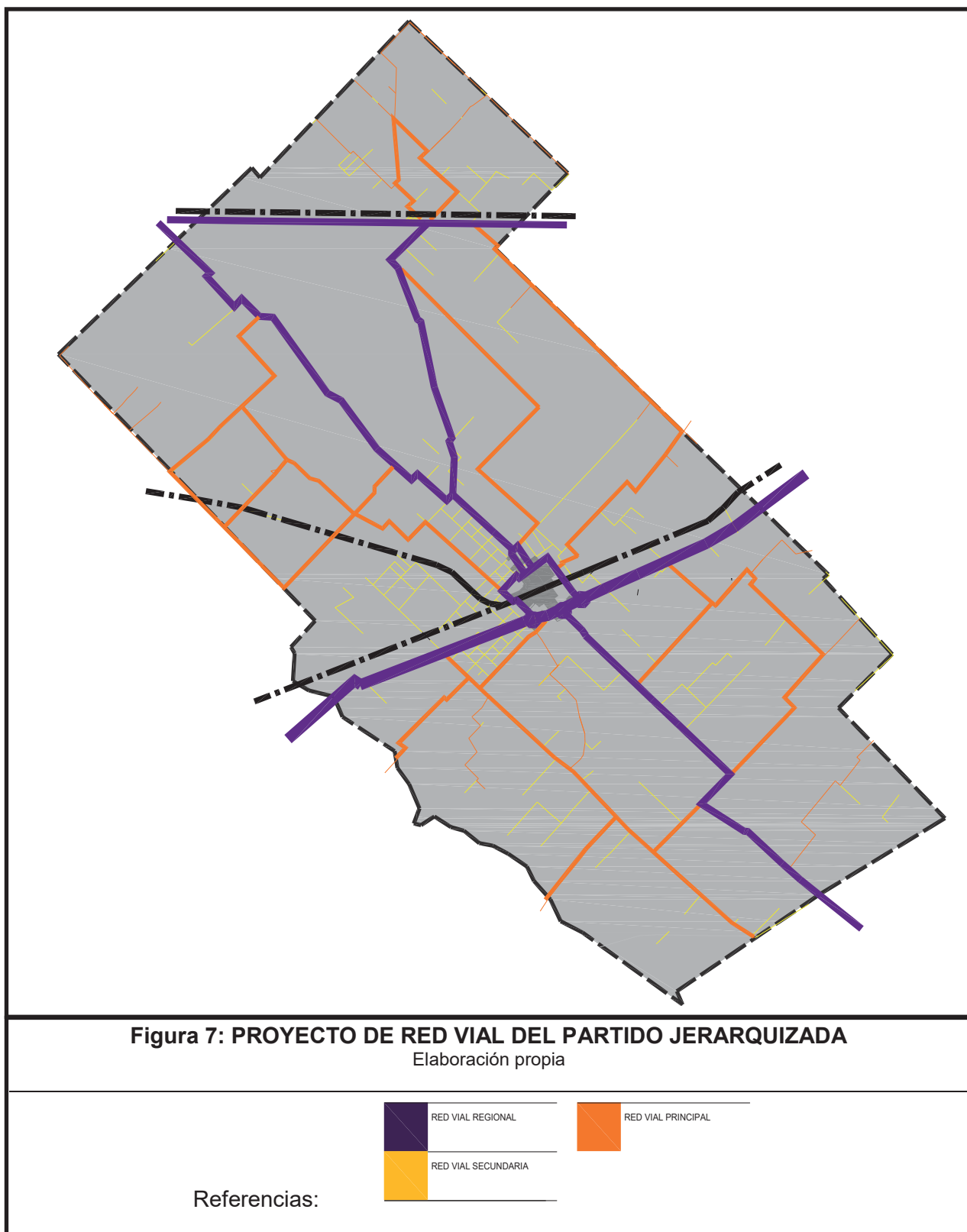
Agudización de desequilibrios territoriales con restricciones para el desarrollo económico.

**-Acciones específicas:**

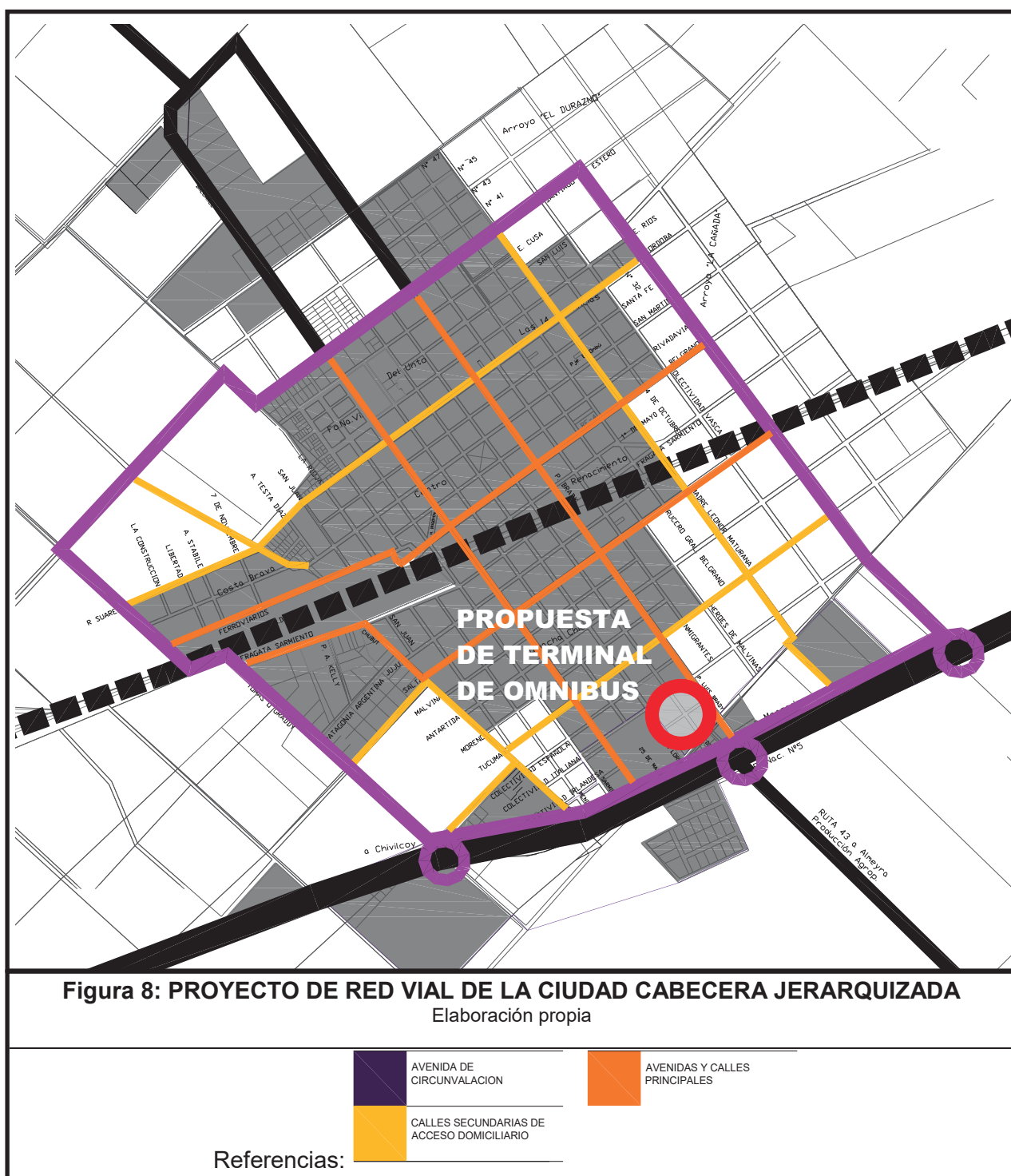
Resolver la superposición del tránsito pasante y la movilidad interna a partir de reconocer y potenciar un sistema de calles conectoras principales y secundarias, que articulen todos los sectores del partido y los barrios de la ciudad.

**-Actores más involucrados:**

Dirección Provincial de Vialidad  
MOSP de la provincia de Buenos Aires  
Comunidad  
Instituciones intermedias.  
Municipalidad de Suipacha







#### 4.2.2. PROYECTO DE INVENTARIO DE PUNTOS NEGROS

##### -Objetivo:

Generar un inventario de los puntos negros circulatorios, o de mayor recurrencia de accidentes, en la ciudad con el fin de priorizar la adopción de medidas correctoras.

##### -Descripción:



Se busca el conocimiento profundo de la problemática accidentalológica de la ciudad a fin de detectar recurrencias de siniestros, para la identificación de sus causas, propiciando la mitigación de sus efectos.

-Perjuicios posibles de no implementarse la medida:

Demora de implementación de medidas referidas a la seguridad vial, por falta de información sobre la localización de los puntos de conflicto.

-Acciones específicas:

Relevar de la información obrante en la Policía de Suipacha acerca de los accidentes denunciados en un período determinado de tiempo, diferenciando por nivel de gravedad del siniestro, y mapearla por las direcciones ofrecidas en las denuncias, detectando los sitios de mayor recurrencia de accidentes. Indagar sobre las causas que pueden haber originado las colisiones. Primeras ideas que encaminen soluciones posibles a fin de evitar los accidentes.

-Actores más involucrados:

Policía de Suipacha

Bomberos Voluntarios

Comunidad

Instituciones intermedias.

Municipalidad de Suipacha



equilibrar la oferta de infraestructura de transporte, a mejorar la oferta de servicios del territorio, y a ofrecer condiciones atractivas para el desarrollo de las actividades productivas generadoras de empleo local y regional.

En una escala de definición del perfil económico para el Partido de Suipacha<sup>100</sup> se han sustentado como objetivos específicos la mejora de la calidad de vida de todos los habitantes del Partido, diversificando la base productiva, fortaleciendo y ampliando el tamaño de su economía, promoviendo el desarrollo de áreas de oportunidad económica ambientalmente sustentables y con capacidad para dinamizar otros sectores de la economía local.

Se considera además que algunas acciones y o estrategias se configuran como imprescindibles para el logro de los objetivos planteados y que involucran por un lado a la gestión local pero también al nivel provincial y nacional:

*a) En relación al desarrollo del perfil turístico de Suipacha:*

- Fortalecer la institucionalidad del área de gestión municipal con incumbencias en el desarrollo de la actividad turística.
- Articular entre los distintos actores relacionados al sector y la gestión municipal, que permita diseñar estrategias para el desarrollo turístico.
- Promover el desarrollo de actividades culturales y recreativas que contribuyan a fortalecer la capacidad de atracción turística.
- Promover los productos gastronómicos no tradicionales y la oferta actual, como impulso a la marca de origen.

*b) En relación al fortalecimiento del perfil industrial de Suipacha:*

- Continuar con el desarrollo de los dos frentes con radicación industrial diferenciada: uno con modelo de Parque Industrial y otro orientado a pequeñas producciones en general de la rama alimenticia, que ha generado otros emprendimientos relacionados.
- Aprovechar la conectividad regional como la RN N° 5 para la vinculación de la producción local con los mercados regionales.
- Generar articulaciones entre el empresariado local y los sectores educativos de nivel superior y otros institutos educativos, que propicien la formación para la oferta local.
- Promover la formación de técnicos para la industria y el manejo de nuevas tecnologías.

*c) En relación al desarrollo del perfil agrotécnico:*

- Fortalecer las articulaciones entre los distintos niveles de gobierno, productores rurales, el INTA y otros organismos.
  - Diseñar programas con la participación de los distintos actores para fortalecer las áreas de la producción agropecuaria e industrial.
  - Incorporar I+D+i (investigación, desarrollo más innovación) en el sistema productivo.
- Hay un predio de 400 ha que fue donado que eran para una tecnicatura en correlato con la Universidad de Tandil, que se lo trabaja con la Sociedad Rural.
- Posibilitar el acceso a financiamientos externos y la articulación regional, que permitan implementar las estrategias vinculadas al fortalecimiento del sector.

## 5.2. DEFINICION DE UNA NORMATIVA

La dinámica de flujos de expansión y crecimiento impactan y modifican el sistema de asentamientos humanos acentuando fenómenos que influyen en su organización y gestión como: metropolización y conurbación; crecimiento expansivo; vulnerabilidad ambiental entre otros; por ello es necesario plantear nuevos desafíos<sup>101</sup> en materia de

<sup>100</sup> Responsabilidad del Consultor 5, según los TDR.

<sup>101</sup> Planes Estratégicos y de Ordenamiento, Evaluación Ambiental; Normativa y Código Urbano.

ordenamiento territorial y aplicación de herramientas adecuadas que completen y enriquezcan los sistemas de gestión tradicionales.

La definición de una Normativa que oriente y direcciona el crecimiento del partido, plantea algunas estrategias que tienden a consolidar el desarrollo urbano previsible y futuro.

### 5.3. GESTION AMBIENTAL

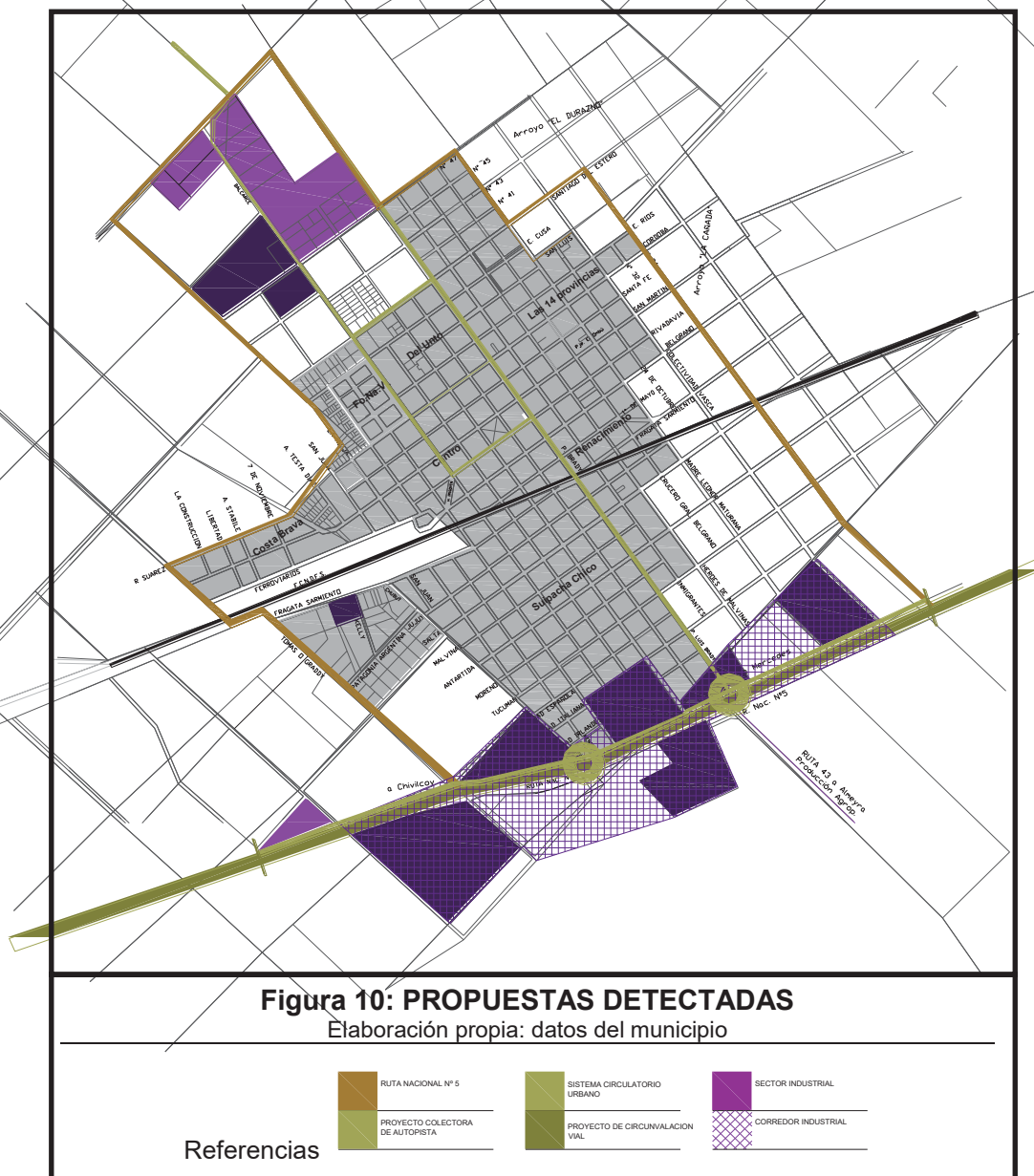
Se cuenta con escasa información fidedigna que documente las situaciones de contaminación en los recursos aire, agua y suelo de la ciudad, tanto cuali como cuantitativamente.

El rápido desarrollo urbanístico ha implicado para la ciudad el incremento de las fuentes potenciales de contaminación de sus recursos y el desarrollo industrial aceleró el proceso, a pesar de la existencia de tecnologías menos contaminantes. Otro factor a considerar es el uso desmedido de suelo con ocupación urbana, en desmedro del uso rural.

Las cuencas que atraviesan el partido, confluyentes a la naciente del Río Luján dan cuenta de este proceso, por la contaminación del volcado de efluentes, o el aumento de las inundaciones por la barrera que genera el uso residencial.

Se ha planteado la existencia de una serie de problemas ligados a los residuos industriales, tóxicos y/o peligrosos. En la actualidad no se cuenta con mediciones de la evacuación de las industrias que vuelcan al Río Durazno, situación se comienza a vislumbrar como una necesidad, la implementación de una gestión integral y un monitoreo permanente de este tipo de residuos.

Desde la Gestión Municipal se ha planteado la necesidad de generar acciones tendientes a reducir los impactos negativos de la construcción de la obra de la Autovía ruta 5, solicitando a través de la incorporación al proyecto de la Autovía R5 de un expediente, para que se atienda la problemática del drenaje de aguas y la inundación, tanto la actual como la previsible a generar por impacto de la obra. Acompañando la voluntad de generar la circunvalación de la ciudad de Suipacha, se contempla la posibilidad de incorporar a manera de fuelle verde entre la nueva Avenida y la zona industrial un área de buffer.



## **6. CONCLUSIONES**

En el desarrollo del trabajo que se presenta como actividad del Consultor 2, queda planteado el perfil del municipio en cuanto a el tema de la Movilidad, y se concluye que el principal problema a resolver es la ausencia de un Modelo de Desarrollo de la ciudad; en términos generales y no solo para la variable que se desarrolla, lo que provoca un crecimiento extendido y fragmentado, que repercuten de manera directa en conflictos derivados al sistema de movimientos por la incorrecta localización de las actividades.

Para una construcción racional y sustentable del Sistema de Movilidad se plantea como punto indispensable la necesidad de establecer un marco regulatorio para el control del Tránsito, reorganizándolo integralmente, propiciando la accesibilidad y facilitando la movilidad de la población, los bienes y servicios, y favoreciendo la vertebración del territorio tanto internamente como externamente.

Desde el reconocimiento de los antecedentes obrantes en el municipio, y en la posterior propuesta de del Plan de Movilidad, se plantea la posibilidad de dotar al casco urbano de Suipacha de una avenida de circunvalación, dado que se reconoce la falencia de dotar de una alternativa que actúe como límite para la ciudad y permita la circulación de Tránsito pesado sin necesidad de atravesar el área urbana.

### **ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Se plantean algunas estrategias que aportarían a la Construcción del Plan de Ordenamiento Territorial desde la variable estudiada:

- Mejorar e incrementar la capacidad de las infraestructuras viales para el transporte de carga.
- Potenciar la vinculación de Suipacha con los otros centros regionales, promoviendo la integración a los corredores Regionales.
- Establecer y planificar reglas en relación con la circulación y estacionamiento tanto de camiones como de autos.
- Concretar en el corto plazo una avenida de circunvalación con una salida diferente a la de los actuales camiones que operan en la zona o que pasan por la ruta P. N° 43
- Promover el desarrollo de una red caminera vecinal rural con accesibilidad los 365 días del año, fortaleciendo además al centro de servicios rurales de la Localidad de Rivas.
- Estructurar una malla articulada para la integración de todas las actividades del territorio. (con otros centros urbanos, con la localidad de Rivas y con el campo)

### **A manera de cierre,**

se considera que se ha cumplimentado con las actividades asignadas por Términos de Referencia al Consultor, quedando planteado el Plan desde la variable de movilidad, restando su articulación en la construcción del plan de Ordenamiento territorial, y la propuesta se ha planteado de manera consensuada con la Gestión Municipal que considera prioritarias las obras de infraestructura como dinamizadoras del rol y perfil deseado para el partido de Suipacha.



## **PROYECTO PARTICULAR**

**Estudio y propuesta para el área arroyo Cañada Suipacha.**

## 23. Producir cartografía, diagnóstico y pautas programáticas y proyectuales.

### 23.1.1 Cartografía

El trabajo desarrollado ha requerido disponer de una serie de mapas para la evaluación no sólo de los problemas motivo de estudio, sino los necesarios para poder comprender las respuestas hidrológicas de los cursos de agua que rodean la ciudad, y el conocimiento de su relación con las zonas afectadas por el curso de acuerdo a los usos propuestos del suelo en este trabajo de realizar un Plan de Ordenamiento Territorial.

El primero de los mapas elaborados consistió en identificar sobre las planchetas del Instituto Geográfico Militar (IGM), los cursos de agua, pendientes regionales y obras existentes a la fecha de su realización. Por lo tanto se ha elaborado el Plano identificado como Estudios Hidráulicos EH 01.

En el mismo se ha volcado los cursos principales (A° del Durazno, Cañada Suipacha y A° Las Saladas o Cardoso), la cuenca hidrológica que afecta al casco urbano y la cuenca específica correspondiente a la Cañada Suipacha.

En segundo lugar se elaboraron mapas digitales del terreno en base a los datos satelitales gestionados por la NASA en la misio SRTM (Shuttle Radar Topography Misión) y disponibles en internet, sobre los cuales se realizaron dos tipos de cartografía: la primera de ellas basadas en un modelo digital del terreno en CAD para determinar el relieve del terreno y poder determinar parámetros hidrológicos de la cuenca en estudio. Estos datos se procesaron generando curvas de nivel con equidistancia 1.00 m y se encuentran en el plano de Estudios hidráulicos EH 02.

El otro de los mapas digitales se realizó con el software de ArcView, con extensiones específicas del Hydrological Modelling System, del Cuerpo de Ingenieros de los EE.UU. (HEC – HMS), sobre los que se determinaron las pendientes según desniveles entre celdas o píxeles. Estas pendientes determinan las trayectorias factibles de seguir el agua y con base cromática se determina el relieve del terreno. Este plano se denomina Estudios Hidráulicos EH 03. La importancia de esta cartografía es que permite observar las zonas bajas sobre las cuales los usos del suelo deben limitarse cuando se indica Uso habitacional o residencial. Las depresiones naturales deben mantenerse libres para el normal escurrimiento de las aguas y determinar su valle natural de inundación.

En la cartografía indicada como Estudios Hidráulicos EH 04 se volcó el croquis del Partido y se cambió la escala cromática. En este plano es clara la situación hídrica donde no se observan zonas bajas susceptibles de anegarse por causas naturales, por lo cual, la única forma de producirse estancamientos es la debida a causas antrópicas, como resultan las obras estructurales existentes. Esto implica conocer las relaciones y dependencias de los cursos de agua con las actividades humanas.

Hay otra cartografía elaborada, designada como Estudios hidráulicos EH 05 y EH 06, que cuentan con los partidos urbanísticos por lo que se las comentará en el punto correspondiente.

### 23.1.2 Diagnóstico

Con respecto al objetivo de dar un diagnóstico actualizado sobre la problemática existente en torno a la Cañada Suipacha y la relación hídrica del casco urbano con el agua y sus usos, se puede indicar que el ejido urbano de Suipacha se encuentra

rodeado, por el Norte y por el Oeste por el Arroyo Durazno, y por el Sur y por el Este, por la cañada Suipacha y sus cuencas tributarias.

El problema de la Cañada es estructural, ocasionado por las sistemáticas acciones sobre el curso, en cuanto a su mantenimiento, limpieza, confección y mantenimiento de zanjaz, y otras acciones posibles que terminan sobre la alcantarilla bajo las vías del ferrocarril, obra que se encuentra condicionada por su fondo de hormigón, siendo una obra del tipo “cajón”, que no permite escurrir las aguas sin antes generar endicamientos y desbordes. Observando la imágenes fotográficas relevadas en el lugar, se puede observar que la misma hoy en día, con el tiempo, se ha ido deteriorando, con un fondo, con pocas resacas, con un ancho, de manera de que se vea en las fotografías que se mueven, a la época sin agua, donde se ve la presencia de las aguas, la ve



Foto 1. Vista desde las vías del FF.CC. hacia aguas arriba, hacia la Ruta Nacional N°5

En las dos siguientes fotografías se puede observar la alcantarilla del ferrocarril y los trabajos realizados en esta obra de arte. También se puede ver la diferencia de cotas entre el fondo de la cañada y el fondo de la obra de arte, de donde se desprende la problemática que afecta al escurrimiento.



Foto 2: Vista de la alcantarilla del ferrocarril



Foto 3: Vista de los trabajos realizados sobre la alcantarilla

En la siguiente fotografía se aprecian las dimensiones dadas a esta obra de arte, consistente en tres luces, las cuales trabajan sólo con niveles altos del agua.

El descalce existente supera los 30 cm en el vano central.





Foto 4: Vista de una de las luces laterales y parte de la luz central.

A continuación se presentan dos fotografías más, las cuales muestran al préstamo del ferrocarril, sobre el que me referiré en el punto siguiente, y el curso de la cañada, aguas debajo de las vías del ferrocarril.



Foto 5: Imagen del préstamo del ferrocarril, en proximidades de la Cañada Suipacha.



Foto 6: Imagen de la cañada, aguas abajo de las vías del FF.CC.

Aguas abajo de las vías del ferrocarril, también se observa el crecimiento de vegetación contra el fondo del cauce y se observa en el fondo de la imagen, otra obra de arte evidentemente de muy menores dimensiones a la proyectada bajo las vías. Esto demuestra que por un lado, también se producen endicamientos por falta de pendiente en el tramo del curso que se observa en la foto, y en segundo lugar, que no sólo se solucionarían los problemas actuando sobre la obra de arte del ferrocarril, sino que se debe actuar sobre las otras estructuras.

Los cambios de usos del suelo, tanto desde una planificación urbana, como a prácticas más intensivas sobre los mismos, actuarán sobre el curso de manera que se verán aumentados los caudales por el sólo hecho de disminuir los tiempos de concentración de las aguas de lluvia, dadas las obras de zanjeos, pavimentaciones, y otras, tanto para la zona de Suipacha Chico como la zona de Renacimiento. Ambas zonas impactarán directamente sobre el curso de la cañada. Al disminuir los tiempos de concentración y mantenerse la superficie de la cuenca (sin trasvasamientos de agua) redundarán que iguales volúmenes de agua escurrirán en menor tiempo, aumentando el caudal de escurrimiento, que sobrepasará, en un plazo corto, los caudales de diseño de las obras.

### **23.1.3 Pautas Programáticas y Projectuales**

Se hace necesario establecer una serie de programas a realizar para resolver los problemas que afectan a la Cañada Suipacha, que son susceptibles de afectar a las zonas de Suipacha Chico, Renacimiento, y afectar su desarrollo estructural.

Para disponer de una circulación apropiada para las expectativas de desarrollo de las zonas, deben evitarse los desbordes; por esta razón se debe plantear un estudio



específico, en lo inmediato, del funcionamiento de los desagües actuales y futuros de la zona, con el uso de programas hidrodinámicos, con puede ser el HEC – RAS, del Cuerpo de Ingenieros de los EE.UU., que permite realizar un análisis del funcionamiento del curso de agua, vinculado directamente con el Arroyo del Durazno, receptor natural de las aguas de la cañada.

Estos modelos matemáticos unidireccionales son suficientes para dar un estado de situación acabado del funcionamiento del curso. Para ello se debe disponer de:

- Batimetrías del curso, desde la Ruta Nacional N° 5 hasta su confluencia con el A° del Durazno,
- Relevamiento de las obras de arte existentes que condicionan su escurrimiento.
- Acotar los máximos niveles aceptables para el funcionamiento hídrico y
- Determinar la cota de umbrales de las obras a construir. Y
- Determinar la cotas de los ejes de calles.

Adicionalmente se debe intervenir en el proyecto de la autovía de la Ruta N° 5, a fin de condicionar los desagües y encauzarlos hacia los cursos del A° del Durazno y/o del A° Las Saladas o Cardoso.

Con estas pautas se determinarán las obras de arte que deberán estar dispuestas a lo largo de la cañada para cumplir con los lineamientos del Plan Urbano y Territorial de las zonas afectadas. Estas obras deben plantearse en lo inmediato para dar inicio estructuralmente al Plan Urbano. Además permitirán dimensionar las luces de los puentes que requiera el anillo de circunvalación de la ciudad.

Con un Horizonte en lo mediano, dentro de los próximos 20 años, se deberán plantear obras estructurales, que acompañen el desarrollo de estas zonas. Para esto se deberán contar con datos necesarios para poder elaborar el proyecto de obras de entubamiento de desagües pluviales, principalmente, y obras menores como alcantarillados, sumideros, canales menores y otros.

Estos proyectos deben contar con una nivelación completa de la zona de Suipacha Chico y Renacimiento, con:

- las cotas de ejes de calle,
- las cotas de umbrales existentes,
- cotas de umbrales futuros (a determinar en la etapa anterior que se indicó)
- el Plan Urbano aprobado con las arterias de circulación principales y secundarias.
- Datos de lluvias (se pueden adoptar los de Capital Federal por su cercanía).
- Relevamiento de obras de las arte existentes en la ruta nacional N°5, que determinan el ingreso de aguas a la zona de estudio.

## **24. Elaborar los partidos urbanísticos y croquis preliminares de cada sitio.**

La pregunta a resolver es lo que se interpreta, desde el punto de vista de la ingeniería hidráulica, sobre los “Partidos Urbanísticos”.

Como tal, se deben formular, apoyados en croquis o planos, la consistencia general de lo urbanístico y social, introduciendo los elementos que se entienda que faltan en el lugar,

conectando lo que existe y repensando lo existente para potenciar el conjunto buscando minimizar, en este caso, las dificultades que ocasiona la cañada en épocas de lluvias.

Adicionalmente se debe pretender la armonía con el paisaje, de manera de no generar impactos visuales y principalmente mejorar el escurrimiento de las aguas.

En los anteproyectos, como los que se formularán en el punto siguiente, aquellos que demanden intervenciones físicas programas, de crecimiento de la infraestructura o crecimiento estructural, los partidos urbanísticos deben dar soluciones planteando anticipadamente las acciones necesarias a tener en cuenta, y especialmente en aquellas zonas donde se prevé el crecimiento en los indicadores urbanísticos.

Principios básicos de sustentabilidad y medio ambiente indican mejorar la convivencia de las estructuras con la naturaleza, y en caso contrario, minimizar las agresiones al ambiente (minimizando los impactos negativos).

Como lo que se pretende, en definitiva, es mejorar la calidad de vida del hombre, en la zona de estudio –Suipacha Chico y Renacimiento- afectadas por los efectos de la cañada, podemos realizar el siguiente punteo que refuerzan o generan directrices en las pautas proyectuales antes mencionadas:

#### Calidad de las aguas pluviales:

Es sabido que los aguaceros, cuyas intensidades implican condiciones de diseño o al menos son las que generan inconvenientes en el desarrollo de las actividades humanas, cuando ocurren generan el barrido de los suelos y la concentración de contaminantes en las aguas. Los cursos naturales, mantenidos en su estado natural (a cielo abierto), cuidando son planicies aledañas deben mantenerse lo más saludables posibles, con lo cual, el conexionado de las parcelas a la red sanitaria (cloacal) es condición de inicio de un programa de acciones. Del mismo modo, las industrias que se encuentran en la inmediaciones (metalmecánica, otras) deben observar el no vuelco de sustancias que sean susceptibles de cambiar la química de las aguas de lluvia. Los contaminantes más difíciles de observar son los producidos para la fertilización de los suelos, los cuales, en exceso, generan la eutrofización de las aguas, las cuales cambian la vegetación natural de la zona.

Cabe mencionar que Suipacha se encuentra en las nacientes de la cuenca del Río Luján. Esta ubicación geográfica le da ventajas sobre cómo recibe al recurso. Las grandes ventajas que se observan en dicha cuenca, es que la localidad **es** la cuenca alta del curso. Esta gran ventaja le permite no tener que depender de otras localidades para mantener el estado del curso. En estas circunstancias, y dado el carácter residencial de la zona de la Cañada Suipacha, mantener un curso en buen estado, contribuye a una mejora en el paisaje y calidad de vida de los vecinos.

De un análisis detallado de la zona urbana entre la ruta nacional 5 y la zona de vías, y de una recorrida por la misma, se pudo concluir que las cuencas que drenan el área urbana “sur” de la localidad de Suipacha, son de pequeñas dimensiones y colectan principalmente las aguas que precipitan sobre estas zona entre las vías del FF.CC. y la Ruta Nacional N° 5 y una zona rural ubicada al sur de ésta. Por lo tanto, mantener el curso en condiciones buenas es viable.

#### Características topográficas:

Existen estructuras que condicionan el paisaje como ser las vías del ferrocarril. Éstas, en general están elevadas respecto al terreno circundante, generando una barrera al normal

escurrimiento de las aguas. Intervenciones sobre las mismas vías son complejas de realizar principalmente por la circulación de formaciones que no puede ser interrumpida.

Otras estructuras, como son los caminos, también generan inconvenientes en los escurrimientos naturales, por tal motivo, en su definición de proyecto, deben ser transparentes al agua.

Del estudio de las curvas de nivel analizadas, se desprende que las aguas se dirigen, en la zona a una concentración puntual, en las proximidades de las calles Salta y Malvinas en su cruce con el acceso por la calle P. Brady. Por tal motivo, este punto debe ser tenido en cuenta en todos los diseños y proyectos que se elaboren de modo de no exponer obras y personas ante una falla del paso de las aguas. Es una depresión.

Las obras estructurales de desagües pluviales se proyectan bajo calles y/o veredas, no afectando al espacio privado. Sin embargo, las depresiones por las que escurre superficialmente el agua, atraviesan el espacio privado y como tal debe mantenerse libre de ocupación, libre de endicamientos, rellenos, alteos u otras intervenciones que obstruyan la libre circulación de las aguas. Existen pautas como dejar uno de los linderos libres para que las aguas que puedan ingresar por los fondos de los lotes puedan llegar a las veredas y espacios de uso público. Las medianeras generan interrupciones. La depresión natural debe observarse siempre libre.

#### Calles y cunetas:

Se debe priorizar y favorecer el escurrimiento de las aguas superficiales según las pendientes preponderantes en las calles y cuerdas. Al momento de pavimentarse, el proyecto de las cunetas adquiera características de importancia.

Del mismo modo, la capacidad de sumideros, la distribución de los mismos, y la distancia máxima que debe recorrer el agua hasta su ingreso a una red de alcantarillado debe tenerse en cuenta en todas las obras, principalmente por los anegamientos que se producen. Mientras que existan zanjas laterales, los sumideros de piso y las alcantarillas bajo cruce de calles deben mantenerse en buen estado. Se debe impedir el vuelco de efluentes cloacales en las zanjas, ya que una vez que se avanza en la infraestructura se hace imposible el control de conexiones clandestinas.

Por último, se menciona la importancia de abordar los préstamos tanto de la ruta como del ferrocarril. En una de las imágenes presentadas (foto 5) se mostró la falta de conservación y mantenimiento de la misma. Ante eventos pluviales extremos, éstos préstamos pueden colaborar efectivamente en la evacuación de las aguas de lluvia de la cañada y en consecuencia, minimizar los inconvenientes que generan.

#### Obras estructurales a proyectar:

Es deseable que se intervenga sobre la cuenca de la cañada. Los puntos críticos de difícil solución, como el cruce bajo las vías del ferrocarril, deben proyectarse con cierta holgura, para que no queden chicas al poco tiempo de ejecutadas. Todos los procesos hidráulicos están sometidos a un dinamismo basado fundamentalmente en la constante impermeabilización de la cuenca. Planear horizontes de 20 años puede ser una medida acertada para estas obras, más allá de las recurrencias de diseño que se adopten.

#### Planicie de inundación de la cañada y de los cursos en general:

Las planicies deben mantenerse libre de construcciones, en toda la zona aledaña a las mismas, que por lo general, según las directrices que adopta la Autoridad del Agua (ADA) de la provincia de Buenos Aires, pueden considerarse entre 40 y 50 metros a ambos lados del curso. Teniendo en cuenta esta zona no sólo no se afectará el libre

escurrimiento de las aguas sino que tampoco se deberá evacuar a gente que habite en estas zonas bajas e inundables.

Cuando estas depresiones sean cruzadas por alguna estructura (calles, por ejemplo) deben garantizar una altura de agua suficiente con una revancha adicional.

En la imagen que se presenta, se observan obras o acciones ejecutadas donde se interrumpe el escurrimiento de las aguas, o porque se interrumpe un préstamo o porque se limita el ingreso a través del bajo natural.

Ya fuera de la temática de la cañada, pero sin dejar de estar vinculada a la misma, es el estado de las aguas del arroyo del Durazno. Desviar las aguas provenientes desde el sur de la ruta 5, que la cruzan a través de tres alcantarillas, y dirigir esas aguas hacia los bajos del arroyo tendría dos mejoras sustantivas: principalmente minimizaría la cuenca de aporte susceptible de ser desarrollada estructuralmente con conducciones pluviales; adicionalmente, se incrementarían los caudales en el arroyo mejorando la dilución de los contaminantes volcados a las aguas, contaminantes de origen industrial (lácteos, frigoríficos, y otros futuros). El Arroyo del Durazno atraviesa una zona marcadamente industrial, donde se encuentran radicadas las industrias y la planta de efluentes cloacales –lagunas facultativas-. Se encuentra actualmente con evidentes cargas de efluentes de estas industrias que han cambiado las condiciones naturales del arroyo y debe plantearse como meta su recuperación.



Foto 7: Imagen alcantarilla recientemente construida y acceso a propiedad





Foto 8: Imagen del bajo de la cañada, próximo a la ruta nacional 5.

En el punto correspondiente a Cartografía se hizo mención a dos planos correspondientes a Estudios Hidráulicos, denominados EH 05 y EH 06, donde se indican, a modo de croquis, las zonas donde se deben realizar las acciones.

Así, en ambos planos, se indica una zona a ambos lados de la cañada, en color azul, la cual se la debe mantener libre de ocupación, limitando no sólo el FOS sino la ubicación de las construcciones. Un análisis detallado de cada parcela se debe efectuar para no cercenar derechos de propietarios y sin afectar a los escurrimientos.

Toda la zona de Suipacha Chico, en función de su evolución, densificación y consecuentemente impermeabilización del terreno, deberá ser, en algún momento sometida a una red pluvial la cual será trazada por calles y veredas siguiendo las depresiones del terreno. En ambos planos se indican los trazados tentativos y los zanjones existentes en la actualidad.

En los mismos planos, aguas abajo de la vías del FF.CC., se ha indicado una zona a ambos lados de la cañada, en color naranja. En este caso se debe plantear que sea una zona de dominio público donde se puedan realizar las ampliaciones de cauce necesarias para adecuar la capacidad del curso, de libre expansión y pudiendo tener otros fines, como esparcimiento y recreación. Se debe considerar con un tratamiento como un corredor verde de las aguas.

Finalmente, en color celeste, se ha indicado una zona afectada al arroyo del Durazno donde se ha propuesto un monitoreo permanente de las aguas y de acuerdo a su pertenencia a la cuenca del Río Luján.

En el plano EH 06 se han indicado con flechas el redireccionamiento de las aguas que provienen de la zona rural hacia el curso del arroyo del Durazno y/o hacia el arroyo Las Saladas. De esta forma se disminuye la cuenca que ingresa a la zona a proteger y accionar. También se indica, con flechas el redireccionamiento de las aguas a través del



préstamo de la vías del ferrocarril, pero en este caso sólo hacia aguas abajo, en dirección al arroyo Las Saladas, ya que hacia el oeste se encuentra la estación del tren Suipacha, interrumpiéndose el escurrimiento, por lo tanto, es refuncionalizar el préstamo tal como fue propuesto originalmente.

Finalmente, a modo de presentar el anteproyecto de los desagües pluviales, en el plano correspondiente a los Estudios Hidráulicos EH 07 se presentan dos conducciones pluviales tentativas, de acuerdo a las curvas de nivel generadas, y las cuencas urbanas que le han dado dimensiones a los conductos. Fueron elaborados con los pocos datos disponibles.

## **25. Desarrollar los anteproyectos completos con estimación de costos.**

En este punto, los anteproyectos que se plantean desde el punto de vista hidráulico son dos:

- Acondicionamiento de las obras de arte existente
- Red pluvial tentativa para Suipacha Chico y Renacimiento

### **Acondicionamiento de las obras de arte existentes**

Aquí se deben encarar dos tipos de estudios: uno tendiente a conocer el funcionamiento hidráulico de la cañada y el otro para determinar el tipo estructural de la obra de arte – alcantarilla- del ferrocarril.

El primero de los estudios requiere levantamientos topográficos y batimétricos de toda la cañada y parte del arroyo del Durazno, con perfiles transversales cada 100 metros, en promedio, de acuerdo a la recorridas que se realizó, alrededor de 25 perfiles. Con estos datos se puede cargar un modelo matemático como el indicado anteriormente (HEC – RAS). Del mismo estudio, y respetando la cota de fondo de viga de las vías, se determinará cuál sería la cota de fondo óptima con las luces existentes de la alcantarilla. A partir de allí, se deberán realizar estudios tendientes a la profundización de dicha alcantarilla, con estudios de suelos y de las fundaciones de las obras existentes. Dependiendo del tipo de fundación se verá la resolución estructural a adoptar, pudiendo ser, en caso de fundación directa: realizar micropilotes por debajo de las fundaciones existentes, o alejarse de las misma modificando el proyecto hidráulico.

Debido a la gran incertidumbre que involucran las posibles soluciones, se estimó realizar tres acciones como ser micropilotes, debajo de los estribos y pilas de la alcantarilla, arrojando un resultado de: Pesos Setenta y cinco mil sesenta y ocho.

Para realizar los trabajos detallados, se deben realizar, dentro del proyecto hidráulico:

- Estudios catastrales
- Deslinde en parcelas de la zona del curso
- Nivelación de todo el curso hasta el Arroyo el Durazno
- Nivelación de préstamos en zonas de vías.
- Cálculo de las capacidades de las obras de arte existentes, sin y con las modificaciones necesarias para un escurrimiento eficaz.
- Perfilado de la cañada.

**ESTUDIO HIDRODINÁMICOS DE LA CAÑADA SUIPACHA**

Ítem	Unidad de Medida	Cantidad	Precio	
			Unitario	Total
<b>TOPOGRAFÍA</b> Relevamientos	unidad	25	220.00	5500.00
<b>SUELOS</b> Perforaciones	unidad	2	800.00	1600.00
<b>MODELACIÓN</b> Estudios Hidráulicos	Gl	1	16500.00	16500.00
<b>TRABAJOS DE PROFUNDIZACIÓN</b> Demoliciones y retiro de escombros	Gl	1	3500.00	3500.00
Excavación	m3	96	18.00	1728.00
Hormigón de Contrapiso	m2	80	198.00	15840.00
Conformación de taludes	m2	160	2.50	400.00
<b>SUBMURACIÓN DE BASES</b> Submuración y otro sistema (tres acciones por apoyo)	Gl	12	2500.00	30000.00
<b>TOTAL</b>				75068.00

**Red Pluvial Tentativa para Suipacha Chico y Renacimiento: Anteproyecto Hidráulico**

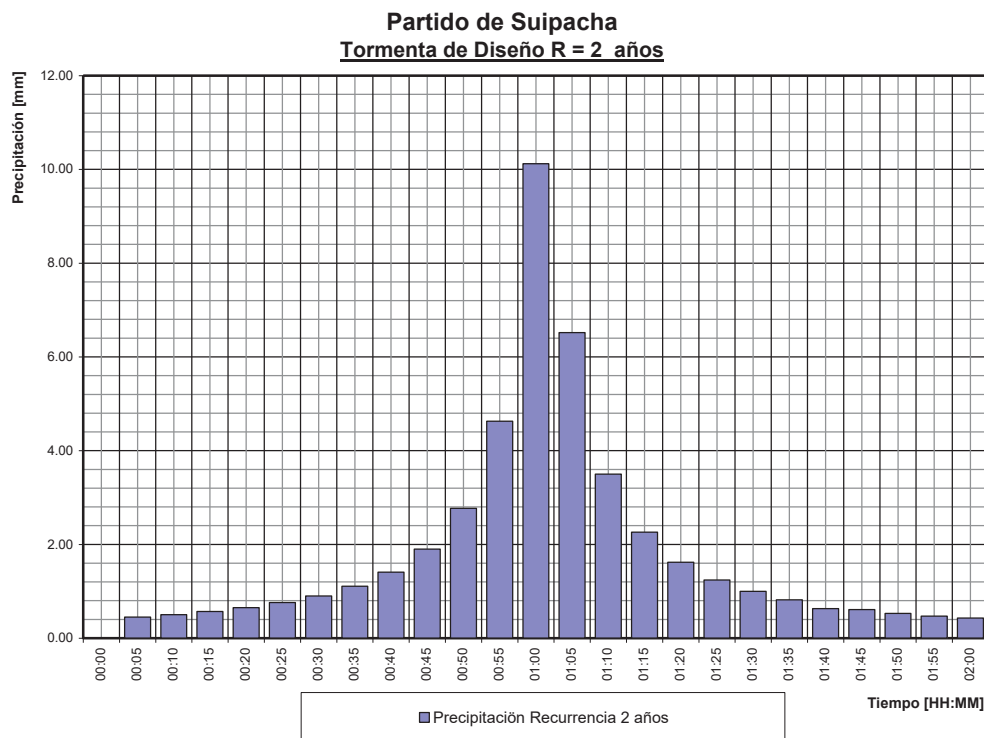
En base a los datos altimétricos que se relevaron de las curvas de nivel (totalmente insuficientes) y lugares tentativos de realizar conducciones, basados en el principio de evitar escurrimientos superficiales de las aguas por más de 6 cuadras, tendiendo a disminuirlos, se trazaron dos conducciones troncales: una siguiendo principalmente la depresión natural de las aguas bajo las calles adyacentes; el otro tratando de captar las aguas que no cruzan las vías (por la elevación de las mismas) y distanciada de la red troncal anterior.

Así se determinaron los trazados, siendo el primero que nace en la ruta 5 y la calle Chubut, buscando captar las aguas del préstamo del camino y las correspondientes a parte de la zona rural que cruza a través de la alcantarilla ubicada en dicho lugar. Desde allí recorre dos cuadras por la calle Chubut hasta la calle Colectividad italianos donde gira hacia la calle Sarmiento y desde allí, por la calle Antártida se dirige el conducto hasta la calle Héroes de Malvinas. Luego va a cielo abierto hasta la alcantarilla del tren. Tiene dos afluentes desde la calle Tucumán: uno bajo la calle 25 de mayo y el otro bajo la calle P. Brady.

El otro de los troncales nace en la calle Chubut y Salta y por ésta hasta la calle Balcarce donde gira hacia las vías del tren una cuadra hasta la calle Jujuy por la que desagua en la calle Madre Maturana.

Nuevamente se indica que son tentativos los trazados.

Como ley de lluvias se adoptó un hietograma de recurrencia de 2 años correspondiente a la Capital Federal, donde se adoptó una lluvia de duración de 2 horas y con intervalos de 5 minutos se determinó la altura de precipitación correspondiente, según se muestra en el gráfico adjunto a continuación



Se determinaron las cuencas de aporte a los nodos fijados a los efectos de una modelación matemática, realizada con el software SWMM (Storm Water Management Model) también del Cuerpo de Ingenieros de los EE.UU., de donde se determinaron los tamaños de las conducciones.

Las pendientes de las cuencas fueron deducidas considerando el desnivel proporcionado por las curvas de nivel involucradas y la máxima longitud que determina el tiempo de concentración de cada subcuenca urbana. Las cuencas rurales están graficadas en forma simbólica, considerando que una de ellas ingresa a las conducciones a través de la ruta 5 y la calle Chubut, y otra parte ingresa a través de una zanjeo existente ingresando por la calle Salta al segundo de los troncales.

Estas cuencas rurales deberían suprimirse, derivando las aguas hacia el Arroyo del Durazno para mejorar los escurrimientos de la red pluvial.

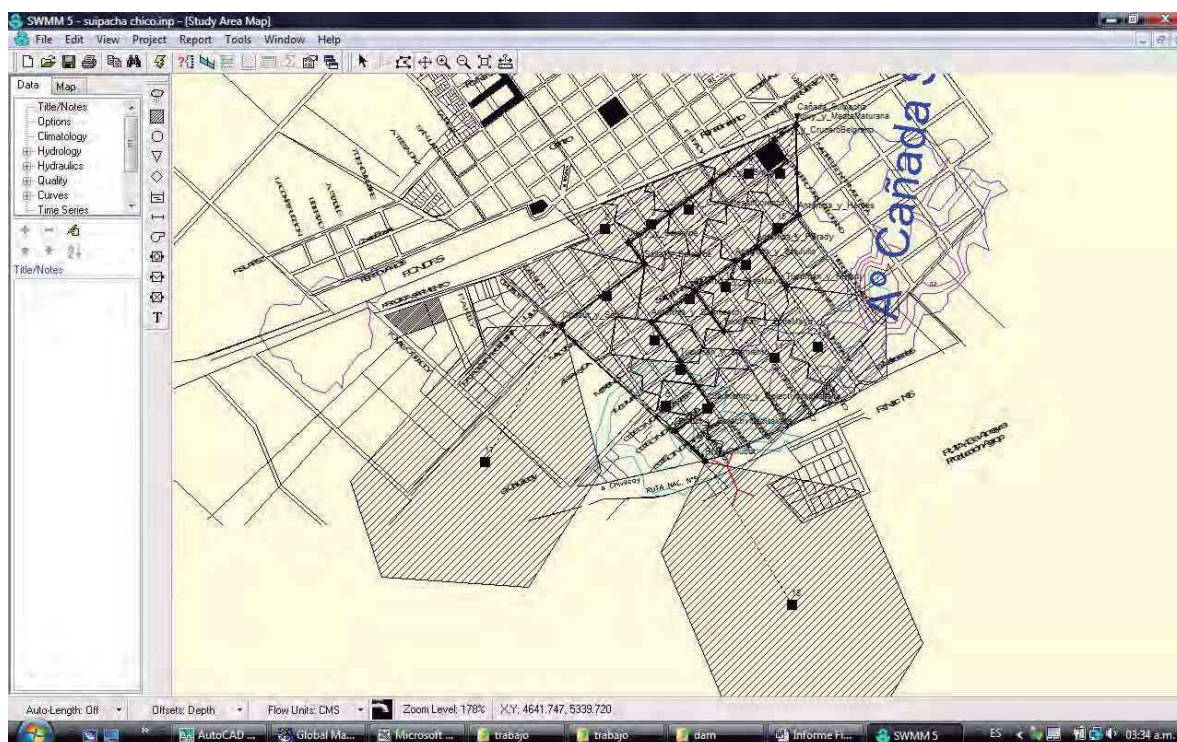
Se presentan a continuación los datos cargados en el modelo. Se consideró un porcentaje de impermeabilización distinto según su ubicación considerando en las subcuencas más externas a la zona una relación de superficies impermeables del 10%, aumentando hasta un 25%. Este porcentaje es la relación entre superficie impermeable frente a superficie total y no tiene nada que ver con el coeficiente de escorrentía utilizado en el Método Racional. A pesar que sea esperable un FOS máximo de 0.6 no implica, que en valores generales, se lleguen a esos guarismos, sumando asimismo, plazas, veredas y otros.

### CONDUCTO PRINCIPAL

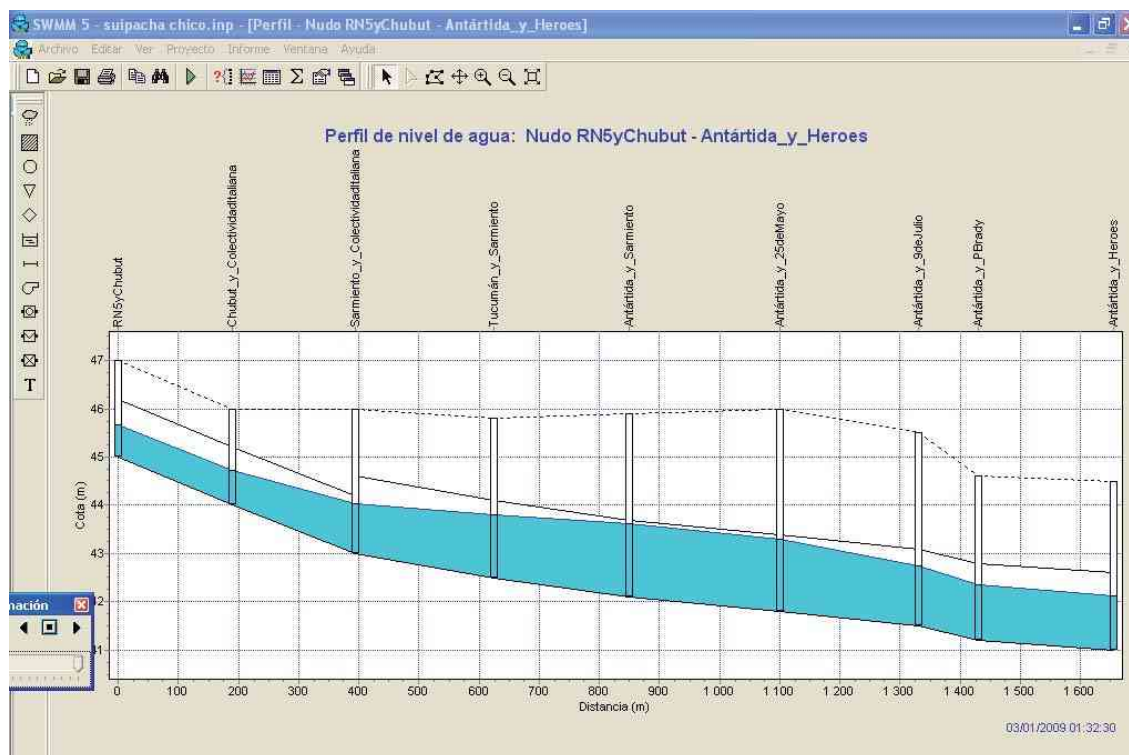
TRAMO	CUENCA [Ha]	LONGITUD [m]	DESNIVEL [m]	DIAMETRO [m]
1	6.22	470	0.20	1.20
2	12.39	460	0.20	1.60
3	5.90	440	0.30	1.60
4	6.32	335	0.50	1.60
5	8.90	350	1.60	1.60
6	12.30	785	1.20	1.60
7	7.30	470	1.75	1.60
8	19.12	725	4.50	1.60
9	8.30	445	1.30	1.60
10	10.56	460	4.00	1.60
11	3.20	150	0.50	1.60
RURAL	510.53	4375	2.00	1.20

### CONDUCTO SECUNDARIO

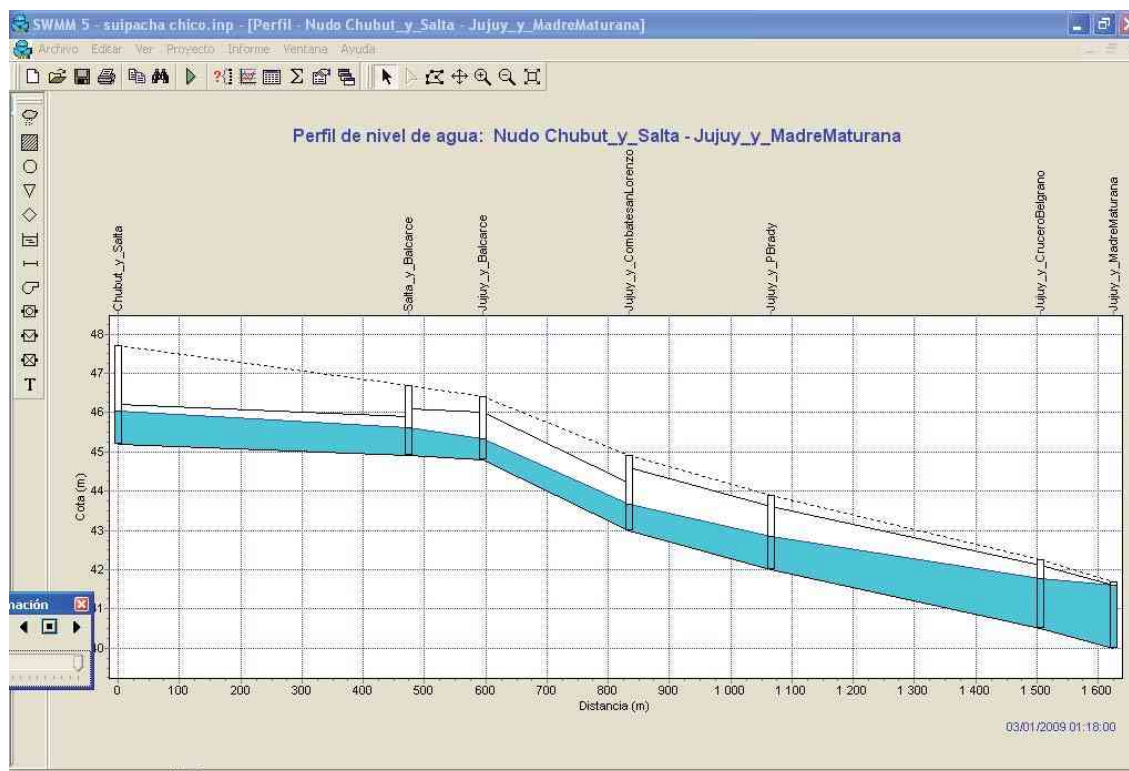
TRAMO	CUENCA [Ha]	LONGITUD [m]	DESNIVEL [m]	DIAMETRO [m]
12	18.06	830	0.15	1.60
13	5.47	400	0.30	1.60
14	6.57	415	0.50	1.60
15	7.96	380	1.00	1.60
16	7.55	550	2.00	1.60
RURAL	139.47	5685	1.00	1.20



Ventana gráfica del Programa SWMM correspondiente a la zona de Suipacha Chico

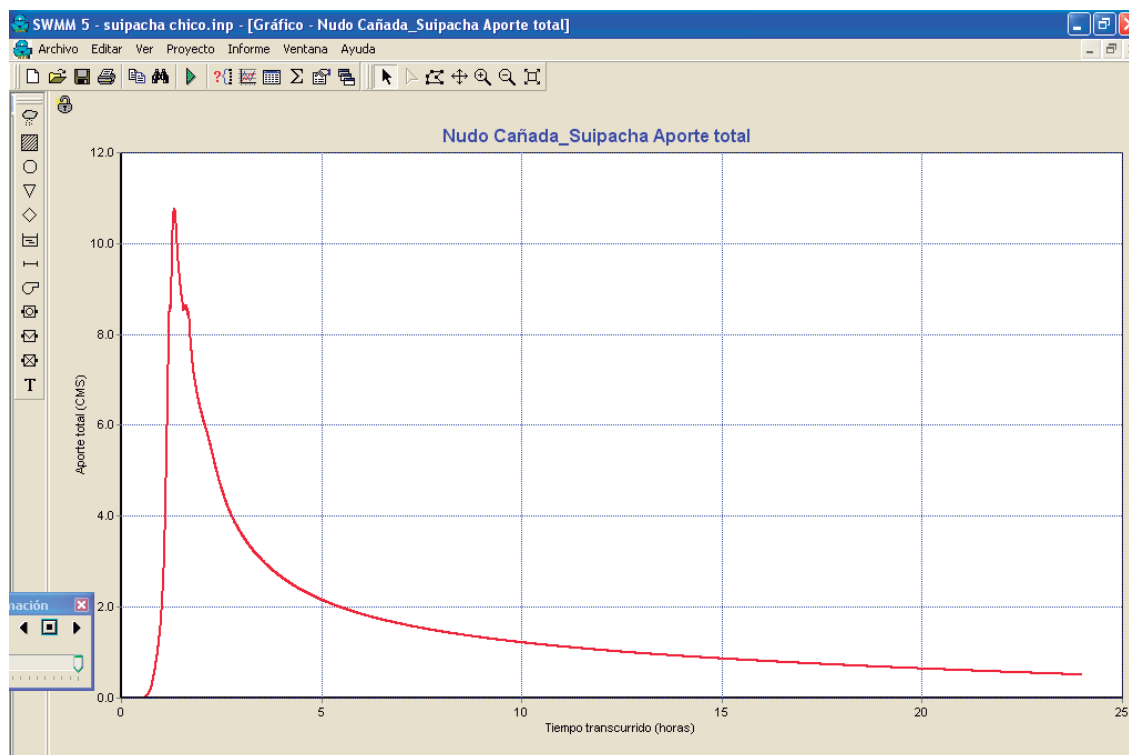


Escurrimiento en el troncal principal



Escurrimiento en el troncal secundario





Hidrograma de salida en la alcantarilla del FF.CC. para R=2 años

A continuación se detallan los trabajos correspondientes a la red pluvial, con las salvedades mencionadas, para la recurrencia de diseño de 2 años.

**El presupuesto de las tareas detalladas, asciende a la suma de pesos cinco millones, NOVECIENTOS VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO, CON 25 CTVS.**

**RED DE CONDUCTOS PLUVIALES DE LA CAÑADA SUIPACHA**

Ítem	Unidad de Medida	Cantidad	Precio	
			Unitario	Total
<b>TOPOGRAFÍA</b>				
Relevamientos	Nodos	50	50.00	2500.00
<b>EXCAVACIONES</b>				
Para conductos	m3	69360	18.00	1248480.00
<b>PROVISIÓN DE CONDUCTOS</b>				
Conductos de ø 1.20 m	m	1760	370.00	651200.00
Conductos de ø 1.60 m	m	5905	420.00	2480100.00
<b>TRABAJOS DE COLOCACIÓN</b>				
Colocación de conductos y tapado	m	7665	125.00	958125.00
Reparaciones varias	Gl	1	150000.00	150000.00
Obras de sumideros	Gl	1	150000.00	150000.00
<b>PROYECTO EJECUTIVO</b>				
Proyecto y presentaciones (tres acciones por apoyo)	Gl	1	282020.25	282020.25
<b>TOTAL</b>				5922425.25

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- Tauber, F. (1993). Desarrollo de metodologías para la adecuación tarifaria y redefinición espacial del servicio público de transporte urbano de pasajeros y adecuación tarifaria para la ciudad de San Carlos de Bariloche.
- 2.- Tauber, F. (1994) La necesidad de definir un rol para el territorio. Pautas para una estrategia de desarrollo II. Revista: El Empresario PYME; no. 60.
- 3.- Tauber, F. (1994). Desarrollo de experiencias en la escala municipal. Pautas para una estrategia de desarrollo I. Revista: El Empresario PYME; no. 59.
- 4.- Tauber, F. (1995). Pautas para una estrategia de desarrollo. Revista: Management para municipios; no. 1.
- 5.- Tauber, F. (1996). Estrategias de desarrollo en relación con el municipio. Revista: Management para municipios; no. 2.
- 6.- Tauber, F. (1998). Ideas para una agenda de política municipal. Revista: Cuadernos IFAM; no. 3. ISSN: 0329-6113.
- 7.- Tauber, F.; Chiarle, A.; Delucchi, D.; Longo, J.; Cecatto, V. (1997). Estudio de transporte urbano para la ciudad de Neuquén: diagnóstico. Encuesta: origen/destino. Análisis: oferta/demanda.
- 8.- Tauber, F.; Chiarle, A.; Delucchi, D.; Longo, J.; Cecatto, V. (1998). Estudio de transporte urbano para la ciudad de Neuquén: propuesta definitiva.
- 9.- Tauber, F.; Chiarle, A.; Delucchi, D.; Longo, J.; Cecatto, V. (1997). Estudio de transporte urbano para la ciudad de Neuquén: diagnóstico. Encuesta: origen/destino. Análisis: oferta/demanda.
- 10.- Tauber, F.; Chiarle, A.; Delucchi, D.; Longo, J.; Cecatto, V.; Zabala, M.; Dietz, S. (2001). Licitación del Sistema de Transporte Urbano: ciudad de Comodoro Rivadavia
- 11.- Tauber, F.; Delucchi, D. (1991). Metodología para la planificación y gestión de los sistemas de transporte público de pasajeros de la ciudad de La Plata (1988 – 1991).
- 12.- Tauber, F.; Delucchi, D., Sanchez, M., Frediani, J. (2007). Diseño de una estrategia de desarrollo regional. El caso de la Región del CODENOBA.
- 13.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Delfino, M.; Marcel, M.; Izzo, C. (1998). Plan Estratégico Suipacha.
- 14.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Bognanni, L. (2001). Suipacha: Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo
- 15.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Di Tommaso, W. (1999) Estudio de tránsito vehicular de la ciudad de Lincoln: propuestas para su reordenamiento. Dirección de Asuntos Municipales. Universidad Nacional de La Plata, Argentina.
- 16.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006). La planificación estratégica participativa.
- 17.- Tauber, F.; Vitalone, C.; González, M.; Delgado, O.; Longo, J.; Miró, E.; Resa, S.; Saraví Cisneros, R.; Stangatti, L.; Zanesi, A.; Narbaitz, C.; Panuncio, M.; Conti, A. (1998). Región Capital de la provincia de Buenos Aires, estudio exploratorio de sus ventajas comparativas.